

administración local

AYUNTAMIENTOS

ARGAMASILLA DE ALBA

ANUNCIO

Aprobado definitivamente el Plan de Ordenación Municipal de Argamasilla de Alba mediante acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Ciudad Real de fecha 23 de mayo de 2019 y previamente aprobado inicialmente por acuerdo plenario del Ayuntamiento adoptado en sesión de Pleno Extraordinario de 4 de julio de 2018, se publica la normativa urbanística de conformidad con el artículo 157.1 del Decreto 248/2004 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento y con los efectos recogidos en el artículo 157.2 de mismo texto legal y demás normativa de aplicación.

Se hace constar que los ámbitos de ordenación a los que resalta aplicable la referida normativa urbanística se encuentran delimitados en los planos de ordenación del mismo Plan de Ordenación Municipal y se pueden consultar en las Oficinas Municipales.

Argamasilla de Alba, a 17 de diciembre de 2021.- El Alcalde, Pedro Ángel Jiménez Carretón.

NORMAS URBANÍSTICAS. ÍNDICE.

TÍTULO I. GENERALIDADES.

Art. 1.2. Ámbito de Aplicación.

Art. 1.3. Obligatoriedad.

Art. 1.4. Competencias del Ayuntamiento.

Art. 1.5. Vigencia.

Art. 1.6. Revisión. Plazos y condiciones de Revisión o Modificación.

Art. 1.7. Relación con Planeamiento Territorial de índole superior.

Art. 1.8. Interpretación.

Art. 1.9. Determinaciones de Ordenación Estructural (art. 119.2 RP).

Art. 1.10. Previsiones derivadas de tramitación Medio-Ambiental. Evaluación Ambiental o similar.

Art. 1.11. Régimen Transitorio de las determinaciones del Planeamiento anterior que se incorporan al Nuevo Plan....

Art. 1.12. Régimen de las edificaciones que queden en situación de fuera de ordenación, total o parcial.

Art. 1.13. Referencias literales a leyes, reglamentos u otros documentos normativos utilizados.

Art.1.14. Plan Municipal de Emergencia.

TÍTULO II. REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DEL DOMINIO PUBLICO.

CAPÍTULO I. SUELOS PERTENECIENTES AL DOMINIO PUBLICO. LEGISLACIÓN SECTORIAL.

Art. II.1. Aplicación General. Accesibilidad.

Art. II.2. Carreteras. Dominio Público. Zonas de Servidumbre.

Art. II.3. Travesías.

Art. II.4. Carreteras del Estado. Niveles Sonoros. Accesos. Actuaciones en Zona de Afección.

Art. II.5. Abastecimiento de Agua y vertidos a cauces públicos.

Art. II.6. Zonas inundables.

Art.II.7. Líneas de energía eléctrica.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

Art.II.8. Contaminación atmosférica.

Art.II.9. Protección del Medio Ambiente.

Art.II.10. Vías Pecuarias.

CAPÍTULO II. CONDICIONES Y MODO DE EJECUCIÓN DE LOS SS.GG. PREVISTOS, GESTIÓN...

Art.II.11. Sistemas Generales. Existentes. Previstos.

Art.II.12. Modo de Obtención de los Suelos. Financiación.

TÍTULO III. REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO.

Art.III.1. Clasificación de los Usos según sus Características Sustantivas.

Art.III.2. Clasificación de los Usos según sus Características Funcionales.

Art. III.3. Características Uso Residencial.

Art. III.4. Características Uso Terciario.

Art.III.5. Características Uso Industrial (I).

Art.III.6. Características Uso Dotacional (D).

Art.III.7. Características Uso Comunicaciones-Transporte (DC).

Art.III.8. Características Uso Zonas Verdes (DV).

TÍTULO IV. REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Art.IV.1.1. Definición.

Art.IV.1.2. Clases de condiciones.

🕒 **SECCIÓN 1ª: DEFINICIONES SOBRE PARCELAS.**

Art.IV.1.3. Parcela.

Art.IV.1.4. Superficie de parcela.

Art.IV.1.5. Parcela mínima y parcela indivisible.

Art.IV.1.6. Linderos.

Art.IV.1.7. Alineaciones.

Art.IV.1.8. Rasantes.

Art.IV.1.9. Solar.

🕒 **SECCIÓN 2ª: DEFINICIONES SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

Art.IV.1.10. Referencias de la edificación.

Art.IV.1.11. Posición de la edificación respecto a la alineación.

Art.IV.1.12. Retranqueo.

Art.IV.1.13. Tipologías edificatorias.

Art.IV.1.14. Superficie ocupable.

Art.IV.1.15. Ocupación o superficie ocupada.

Art.IV.1.16. Superficie edificada por planta.

Art.IV.1.17. Superficie edificada total.

Art.IV.1.18. Superficie útil.

Art.IV.1.19. Superficie edificable.

Art.IV.1.20. Coeficiente de edificabilidad.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS.

Art.IV.2.1. Aplicación.

Art.IV.2.2. Sólido capaz.

Art.IV.2.3. Altura de la edificación.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucre.es>

- Art.IV.2.4. Medición de la altura en unidades métricas.
 - Art.IV.2.5. Medición de la altura en número de plantas.
 - Art.IV.2.6. Altura de piso y altura libre.
 - Art.IV.2.7. Sótano y semisótano.
 - Art.IV.2.8. Entreplanta.
 - Art.IV.2.9. Regulación de los entrantes en fachada.
 - Art.IV.2.10. Regulación de los cuerpos salientes en fachada
- CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE HIGIENE Y DOTACIÓN DE LOS EDIFICIOS.**

Art.IV.3.1. Definición y aplicación.

🕒 **SECCIÓN 1ª: CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES.**

- Art.IV.3.2. Pieza habitable.
- Art.IV.3.3. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.
- Art.IV.3.4. Condiciones de iluminación y ventilación.

🕒 **SECCIÓN 2ª. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS.**

- Art.IV.3.5. Patios de luces.
- Art.IV.3.6. Dimensiones de los patios de luces abiertos.
- Art.IV.3.7. Dimensiones de los patios de luces cerrados.
- Art.IV.3.8. Cubrición de patios.

🕒 **SECCIÓN 3ª. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS.**

- Art.IV.3.9. Dotación de agua.
- Art.IV.3.10. Red de saneamiento.
- Art.IV.3.11. Dotación de energía eléctrica.
- Art.IV.3.12. Evacuación de humos.
- Art.IV.3.13. Instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire.
- Art.IV.3.14. Instalaciones de telecomunicación.
- Art.IV.3.15. Servicios postales.
- Art.IV.3.16. Aparatos elevadores.

🕒 **SECCIÓN 4ª: CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS.**

- Art.IV.3.17. Protección contra incendios.
- Art.IV.3.18. Protección en antepechos y barandillas.
- Art.IV.3.19. Puesta a tierra.
- Art.IV.3.20. Acceso a las edificaciones.
- Art.IV.3.21. Puerta de acceso.
- Art.IV.3.22. Circulación interior.
- Art.IV.3.23. Escaleras.
- Art.IV.3.24. Supresión de barreras arquitectónicas.

🕒 **SECCIÓN 5ª: CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS.**

- Art.IV.3.25. Dotación de aparcamientos.
- Art.IV.3.26. Soluciones para la dotación de aparcamiento.
- Art.IV.3.27. Plaza de aparcamiento.
- Art.IV.3.28. Altura libre de piso.
- Art.IV.3.29. Aparcamientos en los espacios libres privados.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>

- Art.IV.4.1. Definición.
- Art.IV.4.2. Aplicación.
- Art.IV.4.3. Salvaguardia de la estética urbana.
- Art.IV.4.4. Fachadas.
- Art.IV.4.5. Medianerías.
- Art.IV.4.6. Instalaciones de fachadas.
- Art.IV.4.7. Cornisa y aleros.
- Art.IV.4. 9. Toldos, Marquesinas y Banderines
- Art.IV.4.10. Rótulos publicitarios en fachadas.
- Art.IV.4.11. Cerramiento de solares.
- Art.IV.4.12. Cerramientos en edificación abierta o aislada.
- Art.IV.4.13. Cerramientos provisionales en locales comerciales.

TÍTULO V. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

- Art.V.1.1. Definición.
- Art.V.1 .2. Aplicación.
- Art.V.1.3. Clases de áreas
- Art.V.1.4. Actuaciones edificatorias.
- Art.V.1.5. Alineaciones.
- Art.V.1.6. Características Básicas de las Zonas de Ordenanza.

CAPÍTULO 2. USO GLOBAL RESIDENCIAL. ZOU 1.

🕒 SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO.

- Art.V.2.1. Ámbito y tipología.
- Art.V.2.2. Uso Global. Uso Mayoritario.
- Art.V.2.3. Usos compatibles. Usos Prohibidos.

🕒 SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

- Art.V.2.4. Condiciones de la parcela.
- Art.V.2.5. Posición de la edificación en la parcela. Tipología edificatoria. Retranqueos.
- Art.V.2.6. Ocupación de la parcela. Fondo Edificable
- Art.V.2.7. Altura de la edificación
- Art. V 2.8. Coeficiente de Edificabilidad
- Art.V.2.9. Plazas de aparcamiento privadas en el interior de las parcelas.

- Art.V.2.10. Alineaciones.

🕒 SECCIÓN 3ª: CONDICIONES ESTET. Y COMPOSITIVAS. "ÁREA PROTECCIÓN CONDICIONES ESTÉTICAS".

- Art.V.2.11. "Área Protección Condiciones Estéticas".

🕒 SECCIÓN 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS. RESTO ZOU 1.

- Art.V.2.12. Cuerpos Volados. Aleros.
- Art.V.2.13. Condiciones Estéticas.

🕒 SECCIÓN 4ª: PLANEAMIENTO URBANISTICO EJECUTADO.

- Art.V.2.14. Planeamiento Urbanístico Ejecutado. Características.

CAPÍTULO 3. EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS

- Art.V.3.1. Ámbito y características.

🕒 SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO

Art.V.4. 2. Uso característico.

Art.V.4. 3. Usos compatibles.

Art.V.4. 4. Posición de la edificación.

Art.V.4. 5. Coeficiente de edificabilidad.

Art.V.4. 6. Altura de la edificación.

Art.V.4. 7. Condiciones estéticas.

CAPÍTULO 4. ÁREAS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Art.V.4.1. Ámbito de Aplicación.

Art.V.4.2. Actuaciones e Instalaciones.

CAPÍTULO 5. ÁREAS "CAMBIO DE USO Y ANALOGAS".

Art.V.5.1. Definición.

CAPÍTULO 6. USO INDUSTRIAL COMPATIBLE.

Art.V.6.1. Definición.

Art.V.6. 2. Usos.

Art.V.6.3. Categorías.

Art.V.6.4. Situaciones.

Art.V.6.5. Coeficiente de Edificabilidad. Ocupación Máxima. Fondo Edificable. Alineaciones.

Art.V.6.6. Dotación de aparcamientos.

Art.V.6.7. Parcela Mínima.

Art.V.6.8. Condiciones de Altura Máxima.

Art.V.6.9. Condiciones Estéticas.

CAPÍTULO 7. USO GLOBAL INDUSTRIA-ALMACENAMIENTO. ZOU 2.

Art.V.7.1. Ámbito de Aplicación y Normativa.

Art.V.7. 2. Usos.

Art.V.7.3. Categorías.

Art.V.7.4. Situaciones.

Art.V.7.5. Coeficiente de Edificabilidad. Ocupación Máxima. Fondo Edificable. Alineaciones y Rasantes.

Art.V.7.6. Dotación de aparcamientos.

Art.V.7.7. Parcela Mínima.

Art.V.7.8. Condiciones de Altura Máxima.

Art.V.7.9. Industria-Escaparate.

Art.V.7.10. Condiciones Estéticas.

CAPÍTULO 8. ZOU 3. USO GLOBAL HOSTELERO-TERCIARIO.

Art.V.8.1. Ámbito. Tipología. Parámetros de Actuación.

Art.V.8.2. Uso Global. Uso Mayoritario.

Art.V.8.3. Usos compatibles. Usos Prohibidos.

CAPÍTULO 9. ZOU 4. USO INFRAESTRUCTURAL ESPECÍFICO (RIEGO / VIAS PECUARIAS).

Art.V.9.1. Ámbito. Parámetros de Actuación.

CAPÍTULO 10. ZOU 5. UNIDADES DE ACTUACION.

Art.V.10.1. Ámbito de Aplicación y Normativa.

Art.V.10.2. Actuaciones. Derechos.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- CAPÍTULO 11. CONDICIONES DE APLICACIÓN EN ÁREAS CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO.
Art.V.11.1. Aplicación.
- CAPÍTULO 12. SUPRIMIDO.
Art.V.12.1. Aplicación.
- CAPÍTULO 13. BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.
Art.V.13.1. Ámbito de aplicación.
- TÍTULO VI. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.
Art.VI.1. Ámbito de Aplicación.
Art.VI.2. Actuaciones en Suelo Urbanizable.
Art.VI.3. Obligaciones de los propietarios de Suelo Urbanizable. Reservas Viviendas P. Pública.
Art.VI.4. Sectores y Usos. Sectores con Ordenación Detallada.
Art.VI.5. Determinaciones de desarrollo de los Sectores.
Art.VI.6. Previsiones Sobre Líneas Eléctricas.
Art.VI.7. Directrices a seguir por los Proyectos que desarrollen Suelos Urbanizables.
Art.VI.8. Delimitación de Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable.
- TÍTULO VII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACION DEL S. RÚSTICO.
CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES PARA EL SUELO RÚSTICO.
Art. VII.1.1. Ámbito de aplicación.
Art. VII.1.2. Categorías de Suelo Rustico.
Art. VII.1.3. Garantías para la Materialización del Uso en Edificación.
Art. VII.1.4. Normas de Aplicación Directa y de Carácter Subsidiario.
- CAPÍTULO II. NORMAS PARA EL SUELO RÚSTICO DE RESERVA.
Art.VII.2.1. Actuaciones Autorizables en Suelo Rústico de Reserva.
Art.VII.2.2. Los derechos de los propietarios en Suelo Rústico de Reserva. Actuaciones Urbanizadoras.
Art.VII.2.3. Requisitos Básicos y Superficiales para la materialización de los Usos en Suelo Rústico de Reserva.
Art.VII.2.4. a. Características Básicas de Intervenciones. b. Condiciones Morfológicas y c. Vallados y Cerramientos de Parcelas.
Art.VII.2.5. La invalidez de los actos de calificación y autorización.
Art.VII.2.6. La calificación urbanística del Suelo Rustico de Reserva.
Art.VII.2.7. Requisitos Sustantivos para los actos No Constructivos.
- CAPÍTULO III. NORMAS PARA EL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.
Art.VII.3.1. Áreas - Categorías - Subcategorías.
Art.VII.3.2. Requisitos Básicos y Superficiales para la materialización de Usos en S.R.N. Urbanizable de Protección.
Art.VII.3.3. Normas para el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental.
Art.VII.3.4. Normas para el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural.
Art.VII.3.5. Normas para el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Cultural.
Art.VII.3.6. A. Normas para el Suelo R. No Urbanizable de Protección Estructural (Uso Regadío).
Art.VII.3.6. B. Normas para el Suelo R. No Urbanizable de Protección Estructural. Subcategoría Forestal.
Art.VII.3.7. Normas para el Suelo R. No Urbanizable de Protección Estructural. Subcategoría Extractiva.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Art.VII.3.8. Normas para el Suelo R. No Urbanizable de Protección Infraestructuras y Equipamientos.

Art.VII.3.9. Actuaciones en el Área Dotacional-Recreativa Castillo de Peñarroya.

Art.VII.3.10. Actuaciones en la Vía Verde y su entorno (límite con el TM de Alcázar al Casco Urbano).

CAPÍTULO IV. NORMAS DE ACTUACIÓN EN ÁMBITOS DE PROTECCIÓN O PREVENCIÓN ARQUEOLÓGICA.

Art.VII.4.1. Normas de Actuación.

TÍTULO VIII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN.

Art.VIII.1. Proyectos de urbanización.

Art.VIII.2. Condiciones Generales de Ejecución y Recepción de las Obras de Urbanización.

Art. VIII.3. Red Viaria. Condiciones de Diseño y Ejecución.

Art. VIII. 4. Red de Abastecimiento, Hidrantes y Riego. Condiciones de Diseño y Ejecución.

Art. VIII. 5. Saneamiento y Depuración. Condiciones de Diseño y Ejecución.

Art. VIII. 6. Suministro de Energía Eléctrica en A. y Baja Tensión (hasta 20 kv. Inc.). Condiciones de Dis. y Ejecución.

Art. VIII.7. Alumbrado. Condiciones de Diseño y Ejecución.

Art. VIII.8. Gas. Condiciones de Diseño y Ejecución.

Art. VIII.9. Telecomunicaciones. Condiciones de Diseño y Ejecución.

Art.VIII.10. Ajardinamiento, Plantación, Esp. Libres y Zonas Verdes. Instalación de Mob. Urbano. Diseño y Ejecución.

TÍTULO IX. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES.

CAPÍTULO I. TIPOS DE OBRAS Y ACTIVIDADES.

Art.IX.1.1. Proyectos de edificación y tipos de obras.

Art. IX.1.2. Proyectos de actividades y de instalaciones.

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE LAS LICENCIAS. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

Art.IX.2.1. Actividades sujetas a comunicación previa.

🕒 **SECCIÓN 1ª: LICENCIAS URBANÍSTICAS**

Art.IX.2.2. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.

Art.IX.2.3. Actos sujetos a licencia de usos y actividades.

Art.IX.2.4. Competencias y procedimiento para otorgar licencias en suelo urbano.

Art.IX.2.5. Régimen legal en la concesión de las licencias.

Art.IX.2.6. Procedimiento de tramitación de licencias en Suelo Urbanizable.

Art.IX.2.7. Procedimiento de tramitación de licencias en suelo rústico.

🕒 **SECCIÓN 2ª: CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.**

Art.IX.2.8. Actuaciones Previas.

Art.IX.2.9. Vallado de obras

Art.IX.2.10. Construcciones provisionales de obra

Art.IX.2.11. Acopio de escombros y materiales

Art.IX.2.12. Andamios y maquinaria auxiliar

Art.IX.2.13. Conclusión de las obras o instalaciones

Art.IX.2.14. Infracciones

🕒 **SECCIÓN 3ª: CONSERVACIÓN DE BIENES INMUEBLES.**

Art.IX.2.15. Deberes de conservación de bienes inmuebles.

Art.IX.2.16. Conservación del patrimonio catalogado

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Art.IX.2.17. La situación legal de ruina

Art.IX.2.18. La ruina física inminente.

🕒 SECCIÓN 4ª: ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS.

Art.IX.2.19. Actuaciones en materia de Accesibilidad.

• APÉNDICE 1. Gráfico y Relación de propiedades incluidas en el “Área de Protección de Condiciones Estéticas”.

ANEXO 1. FICHAS DE PLANEAMIENTO, DESARROLLO Y GESTIÓN.

ANEXO 2. ACTUACIONES SOBRE ALINEACIONES. CALLEJERO.

ANEXO 3. CARRETERAS. ACTUACIONES PREVIAS A LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

ANEXO 4. ORDENANZA REGULADORA DE LA LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES Y DE PARCELAS RÚSTICAS.

Equipo Redactor. Manuel Ortiz Cárdenas y Asociados S.L.

Técnicos Adscritos:

Manuel Ortiz Cárdenas. Arquitecto. Director Equipo.

Rafael Ortiz Mtnz de Carnero. Arquitecto. Doctor. Director Equipo.

Ángel Caballero Serrano Ingeniero de C.C. y P.

Juan Manuel Martín Jiménez. Geógrafo

Alberto Torres Gómez. Abogado.

José M. Villanueva Valle. Biólogo.

Santiago Donoso García Sociólogo. Doctor.

Jesús Jiménez Casado. Ingeniero de Montes.

Bernardino Guerrero Sevilla. Ingeniero Tec. Industrial.

Gloria Martínez de Carnero. Lda. en BB.AA. Doctora.

TITULO I. GENERALIDADES.

Art. 1.1. Naturaleza.

El presente Plan de Ordenación Municipal del municipio de Argamasilla de Alba se redacta con la finalidad de definir la ordenación urbanística concreta del territorio municipal de acuerdo a la Legislación Vigente. Constituye el instrumento legal de ordenación del territorio municipal, define y regula el régimen jurídico-urbanístico del suelo, así como la urbanización y edificación del mismo.

Art. 1.2. Ámbito de Aplicación.

El presente Plan de Ordenación Municipal será de aplicación en la totalidad del término municipal de Argamasilla de Alba, provincia de Ciudad Real.

Art. 1.3. Obligatoriedad.

1. Toda actuación urbanística o edificatoria, definitiva o provisional, de promoción pública o privada, que se pretenda realizar en el T.M. de Argamasilla, deberá ajustarse en sus determinaciones y características a lo dispuesto en el presente Plan de Ordenación, de acuerdo con lo previsto en la LOTAU, Reglamentos de Aplicación y Legislación de desarrollo.

2. La Corporación Municipal estará obligada a imponer, de acuerdo con la legislación urbanística vigente, el estricto cumplimiento de las disposiciones de este Plan.

Art. 1.4. Competencias del Ayuntamiento.

La competencia urbanística del Ayuntamiento comprende todas las facultades de índole local que no hayan sido atribuidas por Ley a otros organismos:

1. De Planeamiento y Régimen de Suelo.

- Procurar un control sobre la utilización racional del suelo en congruencia con la utilidad pública y privada de la propiedad.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- Ejercer una política activa del suelo mediante el incremento del patrimonio de suelo municipal, la regulación del mercado de terrenos y la justa distribución entre los afectados de las cargas y beneficios atribuibles al planeamiento.

2. Del Uso del Suelo y la Edificación.

- Prohibir los usos no ajustados a las presentes Normas.
- Intervenir en el uso y construcción de los terrenos.
- Controlar la adecuación de las actuaciones a la normativa vigente.
- Disponer los medios precisos para facilitar a los particulares el cumplimiento de las obligaciones derivadas de estas ordenanzas, así como la consecución de sus derechos.

Art. 1.5. Vigencia.

El presente Plan de Ordenación, desde el momento de su Aprobación Definitiva, tendrá vigencia indefinida, según lo dispuesto en la Legislación Vigente.

La alteración justificada de alguna o algunas de las determinaciones del presente Plan, siempre que no supongan la adopción de nuevos criterios respecto a la clasificación genérica del suelo, no exigirá la Revisión del Planeamiento, sino que será considerada como modificación del mismo y tramitada como tal.

A los efectos en el presente artículo, se estará a lo dispuesto en los arts. 39, 40 y 41 del TRLOTAU.

Art. 1.6. Revisión. Plazos y condiciones de Revisión o Modificación.

1. El Plan de Ordenación se Revisará por iniciativa de la Corporación Municipal, siempre que no considerara éste como apropiado a su gestión en materia urbanística.

2. Se consideran circunstancias orientativas para la iniciar procesos de Revisión o Modificación las siguientes:

a) Que se colmate la capacidad residencial del Suelo Urbano y se justifique convenientemente la necesidad de su ampliación mediante un análisis detallado del estado de la oferta y la demanda de viviendas.

b) Que el crecimiento del uso industrial o agro-industrial o determinada implantación de dicho tipo justifique suficientemente la necesidad de su ampliación.

c) Que la población de hecho o de derecho supere 8.300 hbs.

d) El transcurso de 12 años desde la Aprobación Definitiva.

3. Como norma general no se promoverán Modificaciones del POM cuyo objeto sea clasificar o re-clasificar Suelos destinados a Uso lucrativo privado hasta que no hayan sido agotado los Suelos Urbanos No Consolidados y los Urbanizables.

Art. 1.7. Relación con Planeamiento Territorial de índole superior.

La formulación de Planeamiento Territorial de ámbito superior al previsto en el presente Plan requerirá, necesariamente, la revisión/modificación de las previsiones de este Plan.

Se indica expresamente que este Plan se redacta siguiendo las directrices del "POT. Estrategia Territorial Castilla-La Mancha", en tramitación (actualmente detenida).

Art. 1.8. Interpretación.

La aplicación de los casos previstos en este Plan de Ordenación, así como su interpretación y las dudas que pudieran plantearse en su desarrollo, serán objeto de resolución por parte del Ayuntamiento de Argamasilla, contando con los informes previos que fueren pertinentes; todo ello, sin perjuicio de los recursos que la legislación establece contra los acuerdos y resoluciones municipales.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

El Plan se interpretará atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria Justificativa.

En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo, salvo que el Plan exprese otra cosa para un ámbito específico.

Si se dieran contradicciones entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor detalle.

Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes o porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural y de la imagen urbana, y al interés general de la colectividad.

En planos se indican como “Uso Equipamiento” diversas parcelas de titularidad pública. Dado que no se prevé ampliar las mismas hacia las propiedades privadas colindantes, los posibles errores de delimitación incluyendo propiedades privadas no impedirán a los colindantes privados realizar en sus terrenos las actuaciones que el presente POM posibilita. No se precisará realizar ningún tipo de Modificación de Elementos del POM.

Los reajustes a la realidad física existente de los contenidos del POM, así como la interpretación de sus contenidos (alineaciones, interpretación de planos, aplicación de ordenanzas de todo tipo) corresponde a los Servicios Técnicos Municipales.

Art. 1.9. Determinaciones de Ordenación Estructural (art. 119.2 RP).

⌚ Los Usos Globales para el núcleo son:

* Residencial (Casco Urbano Tradicional). * Industria-Almacenamiento.

⌚ Delimitación de áreas de reparto y fijación del Aprovechamiento tipo correspondiente.

En este caso, dado que el municipio es de población inferior a 10.000 habs, de derecho, no se definen.

⌚ Se definen los siguientes Sistemas Generales:

* Comunicaciones: * Espacios Libres: * Equipamientos Públicos.

⌚ Forman parte de la Ordenación Estructural los Elementos Declarados BIC.:

* Cueva de Medrano. (Monumento Histórico-Artístico, D. 3147/1972. BOE 275 de 16-11-1972).

* Castillo de Peñarroya (B.I.C. con categoría de Monumento, D. 1727/1990 BOE 4 de 04-01-1990).

Art. 1.10. Previsiones derivadas de tramitación Medio-Ambiental. Evaluación Ambiental o similar.

1. Las previsiones derivadas de la tramitación Medioambiental han tenido incidencia en las propuestas de desarrollo del presente POM.

2. Los Proyectos de desarrollo se adaptarán a las indicaciones que le sean de aplicación en cada caso y, en cualquier caso, definirán:

• Agua:

- Las medidas de protección del sistema hidrológico e hidrogeológico.

- El cumplimiento de lo indicado en el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas, y en particular, al informe sanitario vinculante.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>

- Aire:
 - Las medidas para prevenir, vigilar y reducir la contaminación acústica.
 - Las medidas para prevención, vigilancia y reducción de la contaminación atmosférica.
- Suelo:
 - Se verificará la gestión de residuos peligrosos que deberán almacenarse en contenedores específicos y entregados a un gestor autorizado, conforme a la normativa vigente y al Plan Gral. de Residuos Peligrosos C-LM.
 - Se verificará la gestión de residuos sólidos asimilables a urbanos, siguiendo las directrices marcadas por el Plan de Gestión de Residuos Urbanos de C-La Mancha y por la legislación en vigor en materia de residuos.
 - Se verificará la gestión de los residuos de construcción, conforme a las directrices por el Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición de Castilla-La Mancha.
- Salud Laboral:
 - El cumplimiento de la Ley 31/1995, de Prevención de Riesgos Laborales, y de la normativa que la desarrolla, en el transcurso de todas las actuaciones.

3. Las operaciones de descuaje de cubiertas vegetales de matorral o arbolado, y la roturación de los terrenos forestales, cuando no tengan por objeto su transformación para el cultivo agrícola, ni se deriven de actuaciones de iniciativa pública que hayan sido declaradas de utilidad pública o interés social, requerirán, así mismo, autorización previa de la Consejería de A. y M. Ambiente, que deberá considerar para su otorgamiento la justificación de la acción, con especial incidencia en la significación ecológica de la formación vegetal que sustente los terrenos. Dicha autorización establecerá, en su caso, el condicionado aplicable para minimizar el impacto ambiental derivado. Todo ello de acuerdo a las previsiones de la Ley 3/2008 de Montes y Gestión Forestal Sostenible de CLM.

Art. I.11. Régimen Transitorio de las determinaciones del Planeamiento anterior que se incorporen al Nuevo Plan.

El presente Plan de Ordenación, desde el momento de su Aprobación Definitiva, tendrá vigencia indefinida.

No existen previsiones del Planeamiento anterior que precisen el establecimiento de régimen transitorio, se incorporan sin necesidad de abordar esta circunstancia.

Art. I.12. Régimen de las edificaciones que queden en situación de fuera de ordenación, total o parcial.

Los edificios e instalaciones construidos con anterioridad a la aprobación de las presentes Plan de Ordenación Municipales que resultaren disconformes con las determinaciones de éste serán considerados como "fuera de ordenación" a los efectos de aplicación de la legislación vigente.

- Tendrán la consideración de "fuera de ordenación total" aquellos cuyos usos no estén autorizados por la nueva normativa y, en consecuencia:

- a) Sólo se autorizarán en ellos obras de mera conservación dirigidas a satisfacer los requisitos básicos de funcionalidad, mejora de la eficiencia energética, seguridad y habitabilidad de la edificación en los términos establecidos en la normativa de ordenación de la edificación, siendo posible la implantación de nuevos usos siempre que no sean contrarios con la ordenación territorial y urbanística vigente.

- Tendrán consideración de "fuera de ordenación" parcial aquellos edificios que no verifiquen las condiciones de ordenación referidas a parámetros físicos de ordenación o de reservas adscritas, ta-

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

les como ocupación de parcela, edificabilidad, alturas de plantas, programa de viviendas, dimensiones de parcelas, características estéticas de edificaciones, pendientes de cubierta, etc.

Aparte de las obras descritas en el apartado a), podrán realizarse en ellos las siguientes:

b) Cualquier obra que sin incrementar su valor de expropiación, cumplimente las previsiones precisas en materia de reparaciones exigidas por la higiene, ornato y conservación del inmueble.

c) Obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

⌚ Obras permitidas.

1. Se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales en proporción superior al 20 por ciento de la totalidad, o las que se propongan sobre partes del edificio sometidas a cambios de alineación. Constituyen elementos estructurales los cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta, y cualesquiera otros de análogas funciones.

2. Se considerarán obras de aumento de volumen, aquellas que supongan incremento del mismo o de la superficie construida en proporción superior a un 10% del existente en el momento de la aprobación del POM.

3. Se considerarán obras de modernización aquellas cuyo importe superen el 100 por cien del valor actual de inmueble.

4. Documentación.

Además de lo exigible para los expedientes de obra nueva, se aportará compromiso notarial suscrito por el propietario, en el que se exprese la renuncia del mismo a reclamar el valor de la expropiación con arreglo a las mejoras introducidas, si por cualquier motivo ésta hubiera de producirse en el futuro. Este compromiso habrá de inscribirse en el Registro de la Propiedad, y será obligatorio aportar certificado de inscripción en el mismo dicho documento para optar a la concesión de licencia.

5. Cualquier parcela, constituida de modo físico, catastral o registral como finca independiente antes de la entrada en vigor de este Plan, que no alcance la superficie o frente mínimo exigido, no será considerada en ningún caso "inedificable" o fuera de ordenación".

Art. 1.13. Referencias literales a leyes, reglamentos u otros documentos normativos utilizados.

Las abreviaturas que se emplean en estas Normas Urbanísticas tienen las siguientes equivalencias:

- TRLOTAU: Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de Mayo.

- RPLOTAU, Reglamento de Planeamiento LOTAU, Decreto 248/2004. de 14/09/2004.

- RSRLOTAU, Reglamento del S. Rústico LOTAU, Decreto 242/2004 y Modificaciones derivadas del Decreto 177/2010.

- NTPOM. Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar documentación. Decreto 178/2010 de 1/07/2010.

- ITSURU. Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos en Suelo Rustico. Orden de 31-03-2003, Modificada por Orden 01-02-2016.

- LS: Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana (R.D. 1346/76).

- RP: Reglamento de Planeamiento de la LS. - RG: Reglamento de Gestión de la LS.

- POM: Plan de Ordenación Municipal.

- SU: Suelo Urbano.

- SUBZ: Suelo Urbanizable. - SR: Suelo Rustico.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- SRNU: Suelo Rustico No Urbanizable. - PAU: Programa de Actuación Urbanizadora - PP: Plan Parcial.

- ED: Estudio de Detalle.

- PERI: Plan Especial de Reforma Interior.

- PU: Proyecto de Urbanización.

- EIA: Estudios de impacto ambiental.

- JJCC. Junta Comunidades Castilla-La Mancha.

- LPC. Ley 4/2013. Patrimonio Cultural Castilla-La Mancha JJCC. Junta Comunidades Castilla-La Mancha.

- Normativa Vigente en materia de Accesibilidad:

. RDL 1/2013, de 29 Noviembre, Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

. RD 505/2007., de 20 de Abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de Accesibilidad y No discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

. Orden VIV/561/2010, de 1 de Febrero. Por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de Accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (Orden VIV).

. RD 173/2010, de 19 de Febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, en materia de Accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

. Ley 1/1994 de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas en Castilla-LM.

. Código Accesibilidad Castilla-La Mancha que la desarrolla, Decreto 158/97. (Código ACC).

. En lo relativo a materias de Accesibilidad, Ley del Suelo y Rehabilitación. RDL 7/2015 de 30 de Octubre.

- LCTRASCLM. Legislación Carreteras Autonómica. Incluye la Normativa Vigente para las Carreteras Autonómicas.

• Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, modificada por:

- Ley 7/2002, de 9 de mayo, de Modificación de la Ley 9/90, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos (Arts.: 16, 18, 20, 20BIS, 21, 21BIS y Disposición transitoria primera).

- Ley 2/2009, de 14 de mayo, de Medidas urgentes en materia de vivienda y suelo por la que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Arts.: 23, 25, y 27).

- Decreto Legislativo 1/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Disposición Adicional primera que modifica Arts.: 23.1, 25.1, y 27.5 de la Ley 9/90).

• Reglamento de Carreteras, aprobado por Decreto 1/2015, de 2 de enero.

• Decreto 25/2015, 7 de mayo, por el que se actualiza el catálogo de la Red de Carreteras titularidad de la JCCC CLM.

Las referencias literales en la normativa a leyes, reglamentos u otros documentos externos se distinguen con letra cursiva de menor tamaño.

Art.I.14. Zonas de Riesgo de Incendio.

Una parte apreciable del T.M. de Argamasilla se encuentra incluido en la "Zona de Alto Riesgo por Incendio Forestal", Polígonos Catastrales números:

31,32,33,34,35,36,37,38,39,108,109,111,113,114,115,116,117,126,127,128,129,130,160,161,162,163,164,165, 166,167,167,169,170,171, 172,173,174,175 (*).

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Se estará a lo dispuesto la Ley 3/2008 de Montes y Gestión Forestal Sostenible de CLM.

(*) Polígonos del Sistema de Información Geográfica de Parcelas Agrícolas (SIGPAC) clasificados como Zonas de Alto Riesgo de Incendio, de acuerdo al artículo 62 de la Ley 3/2008 de Montes y Gestión.

TITULO II. REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DEL DOMINIO PUBLICO.

CAPITULO I. SUELOS PERTENECIENTES AL DOMINIO PUBLICO. LEGISLACIÓN SECTORIAL.

Art. II.1. Aplicación General. Accesibilidad.

Sin perjuicio del cumplimiento de las presentes Normas será de aplicación la legislación específica de Carreteras, Medio Ambiente, Accesibilidad para personas de Movilidad Reducida (Decreto 158/97 de la JJCC., Código de Accesibilidad) etc. en la medida que afecte al T.M.

Cualquier proyecto que desarrolle el presente POM deberá justificar el cumplimiento del citado Decreto 158/97, Código de Accesibilidad, Orden VIV/561/2010 del Ministerio de la Vivienda, Acceso y Utilización de los Espacios públicos Urbanizados, así como cualquier otra normativa en esta materia.

Art. II.2. Carreteras. Dominio Público. Zonas de Servidumbre. Restricciones de Uso.

Serán de especial aplicación la Ley 9/1990 de Ctras. y Caminos de Castilla-LM (con sus diversas Modificaciones) y la Ley 37/2015, de Carreteras de ámbito estatal. Así como las disposiciones que las complementen o desarrollen.

Las ctras. se clasifican por sus características en autopistas, autovías, vías rápidas y carreteras convencionales.

1. Son de dominio público los terrenos ocupados por la ctra. y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 m. de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas y de 3 m. en el resto de ctras. a cada lado de la vía, medidos horizontalmente y perpendicularmente desde la arista exterior de la explanación.

2. La zona de servidumbre de la ctra. consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 m. en autopistas, autovías y vías rápidas y 8 m. en el resto de las ctras. medidas en horizontal desde las citadas aristas.

3. La zona de protección de la ctra. consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación a una distancia de 100 m. en autopistas, autovías y vías rápidas, a 50 m. en ctras. estatales y a 30 m. en el resto de ctras., medidos desde dichas aristas.

4. A ambos lados de la ctra. se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la ctra. se prohíben las obras de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a una distancia de 50 m. en autopista, autovías, vías rápidas y variantes de población, de 25 m. en la ctras. de la red básica y de 18 m. en el resto de las ctras. medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada.

Restricciones de Uso:

1. En la zona de dominio público de la carretera:

Podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, gestión y conservación de la vía.

La Administración titular de la vía podrá autorizar obras o instalaciones cuando sean imprescindibles para la prestación de un servicio público de interés general. Tampoco podrán autorizarse obras de ampliación o mejora en la zona de dominio público si no fueren imprescindibles para el objeto pretendido.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

2. En la zona de servidumbre de la carretera:

La Administración titular sólo podrá autorizar aquellas obras y usos que sean compatibles con la seguridad vial.

La Administración titular podrá utilizar o autorizar la utilización de esta zona para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades relacionadas directamente con la construcción, conservación y gestión de la carretera.

3. En la zona delimitada por la línea de protección de la carretera, ha de tenerse en cuenta que:

La realización de obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso y las plantaciones arbóreas requerirán la autorización de la Administración titular.

En las construcciones e instalaciones de la zona de protección podrán hacerse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, siempre que no supongan aumento del volumen de la construcción y sin que el incremento de valor de aquellas pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera.

4. En la zona delimitada por la línea de edificación y la carretera:

Queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

Art. II.3. Travesías. Tramos Urbanos.

1. Travesía es la parte de carretera en la que existen edificaciones consolidadas el menos en dos terceras partes de la longitud de ambas márgenes y un entramado de calles conectadas con aquella en al menos una de sus márgenes.

En las travesías de carreteras del Estado corresponde al Ministerio de Fomento previo informe del ayuntamiento, el otorgamiento de autorizaciones relativas a la propia carretera o a los terrenos y edificaciones colindantes cuando se afecte a los terrenos de la carretera o a la zona de dominio público.

2. Se consideran tramos urbanos aquellos de las carreteras del Estado que discurran por suelo clasificado como urbano por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y que estén reconocidos como tales en un estudio de delimitación de tramos urbanos aprobado por el Ministerio de Fomento.

En los tramos urbanos de carreteras corresponde al Mº de Fomento, previo informe del ayuntamiento, el otorgamiento de autorizaciones relativas a la carretera o a los terrenos y edificaciones colindantes cuando se afecte a los terrenos de la carretera o a las zonas de dominio público y servidumbre.

Art. II.4. Carreteras del Estado. Ejecución de obras en zonas de Protección. Vertidos de Aguas. Niveles Sonoros. Abonos de Tasas. Iluminación. Publicidad. Accesos. Otros.

1. La ejecución de cualquier tipo de actuación que se encuentre dentro de las zonas de protección de las carreteras estatales, quedará regulada por lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de Septiembre de Carreteras y el Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994, de 2 de Septiembre), y en concreto, a lo establecido en su Título III. Uso y defensa de las carreteras.

2. Ni los desarrollos urbanísticos previstos ni sus obras de construcción deberán afectar al drenaje actual de las carreteras estatales y sus redes de evacuación no deberán aportar vertidos a los drenajes existentes de aquellas.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>

3. Para las nuevas construcciones próximas a Carreteras del Estado existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la normativa vigente (Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002) traspuesta en la Ley 27/2003 de 17 de Diciembre del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y, en su caso, en la normativa autonómica. El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas.

Dichos medios de protección acústica serán ejecutados a cargo de los futuros promotores de los sectores previa autorización del Ministerio de Fomento y no podrán ocupar terrenos de dominio público.

Además, la edificación residencial y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.

4. Las obras y servicios de construcción, reparación, conservación o explotación del dominio público viario, incluyendo todas las actuaciones necesarias para su concepción y realización, no están sometidas, por constituir obras públicas de interés general, a los actos de control preventivo municipal a los que se refiere el artículo 84.1 b) de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local ni, por consiguiente, al abono de ningún tipo de tasas por licencia de obra, actividades o similares, en aplicación del artículo 18 de la Ley 37/2015 de 29 de Septiembre de Carreteras.

5. La iluminación a instalar en los desarrollos previstos no deberá producir deslumbramientos del tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento deberá garantizarse que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado al que los hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes, serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.

6. Está expresamente prohibido realizar publicidad fuera de los tramos urbanos en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma, tal y como establece el artículo 37 de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre.

7. El diseño de los accesos a Ctras. del Estado se ajustará a lo previsto en la O.M. de 16/12/1997 ("Accesos a las Ctras. del Estado, las Vías de Servicio y la Construcción".) o a la normativa que la complemente o desarrolle.

Cualquier actuación a ejecutar en las Zonas de Protección de la ctra. N-310 y/o Autovía A-43 requerirá solicitud previa por parte del promotor ante la Unidad de Carreteras del Estado.

8. En ningún caso se permitirá verter a la calzada, arcenes, cuneta, desmontes o terraplenes de la carretera, las aguas de lluvia y otras procedentes de las posibles construcciones que en el sector a desarrollar se autoricen.

Art. II.5. Abastecimiento de Agua y vertidos a cauces públicos.

1. Abastecimiento. El abastecimiento de agua para uso doméstico individual, uso industrial u otro caso, con necesidades inferiores a 7000 m³ de agua por año a que se refiere el art. 52.2 de la vigente Ley de Aguas, requerirá autorización previa expresa de Confederación Hidrográfica.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>

2. Vertidos. Los vertidos a Cauces Públicos verificarán las especificaciones del Título V. Capítulo II de la Ley de Aguas 29/1985 y legislación de Desarrollo.

Art. II.6. Zonas inundables.

1. Son zonas inundables, a efectos de la aplicación de esta Normativa, las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años.

2. En zona inundable no se podrán realizar edificaciones de ningún tipo, salvo aquellas ligadas al aprovechamiento hidráulico, al sistema viario o de áreas libres, que deberán contar en todo caso con la debida autorización de la Confederación Hidrográfica (CHG).

Cualquier tipo de obra que se pretenda realizar en zona inundable deberá ser autorizada por la Comisaría de Aguas y estará sujeta a licencia municipal, que en ningún caso podrá ser otorgada sin la previa concesión de aquella.

3. No se autorizará la construcción de muros de defensa por encima de las cotas de avenida, con la intención de proteger edificaciones o actividades de cualquier tipo, que no justifique su necesidad, garantice sin lugar a dudas la inexistencia de repercusiones desfavorables para otras actividades, bienes o personas o para la comunidad y presente proyecto redactado por técnico competente y aprobado por la CHG.

Art.II.7. Líneas de energía eléctrica.

La instalación y funcionamiento de centrales eléctricas, líneas de transporte, estaciones transformadoras de distribución en baja tensión de la energía eléctrica se regulará además de por lo que determinen estas Normas, por lo dispuesto en los textos legales que siguen:

- Ley de expropiación forzosa de 18 de Mayo de 1966.
- Ley de servidumbre de las líneas eléctricas, de 20 de Octubre de 1966.
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión R.D 842/2002.
- Reglamento de líneas eléctricas de área de Alta Tensión. D. 3.151/1968 de 28/Novbre.
- Reglamento de expropiación forzosa para instalaciones eléctricas de 20 de Octubre de 1966.

No se autorizan plantaciones de árboles ni construcción de edificios o de instalaciones industriales, fijas o provisionales, en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas de alta y media tensión a distancias menores de las siguientes:

- a) Para edificios y todo tipo de construcciones $3,3 + U/100$ con un mínimo de cinco metros.
- b) Para árboles: $1,5 + U/100$, con un mínimo de dos metros.

Siendo "U" la tensión compuesta en kilovoltios (KV).

c) En las líneas aéreas se tendrá en cuenta para el cómputo de estas distancias la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de las líneas y los árboles, edificios e instalaciones de que se trate.

Los trazados aéreos de líneas de transporte de energía eléctrica que atraviesan suelo clasificado como urbano deberán ser eliminados o sustituidos por trazados subterráneos.

Los trazados aéreos de líneas eléctricas o redes de comunicaciones electrónicas o telecomunicaciones situados en las proximidades de elementos o conjuntos urbanos, de perspectivas e imágenes de la ciudad o de áreas destacables del paisaje natural, minimizarán los posibles impactos visuales derivados de su instalación.

Art.II.8. Contaminación atmosférica.

No se autorizarán actividades ni construcciones industriales o de cualquier otro tipo que no cumplan la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera., el Real

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

Decreto 509/2007, de 20 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación y demás textos concordantes.

Art.II.9. Protección del Medio Ambiente.

1. No se autorizarán ningún tipo de obras, proyectos o planeamiento que impliquen deterioro grave del paisaje, el medio ambiente o el equilibrio ecológico.

2. A los efectos de aplicación del punto 1. del presente artículo se consideran deterioros graves del paisaje, el medio ambiente o el equilibrio ecológico, los siguientes:

- a) La contaminación o el agotamiento de las reservas hidrológicas subterráneas.
- b) La reducción de la capacidad de desagüe de los cauces de avenidas.
- c) La reducción de las masas forestales existentes en el término municipal.

Toda actuación que pretenda realizarse y que suponga alteraciones no graves del paisaje, el medio ambiente o el equilibrio ecológico, deberá aportar, como requisito previo a la concesión de la licencia municipal, una evaluación pormenorizada y justificada de sus consecuencias, una propuesta de medidas correctoras y garantías suficientes de su ejecución y efectividad, junto a proyecto redactado por técnico competente.

3. Las indicaciones anteriores se realizan sin perjuicio de lo previsto, en cuanto a excepciones de la necesidad de obtención de licencia, en el artículo 34 de la LGTEL de Telecomunicaciones, la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012 de 28 de diciembre y la disposición adicional octava de la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre.

Art.II.10. Vías Pecuarias.

1. Se estará a lo dispuesto en la Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha.

2. Las previsiones que se realizan en este POM se extienden al ámbito de las vías y a su zona de protección (5 m. a cada lado).

3. El uso prioritario de las vías pecuarias es el tradicional tránsito ganadero de régimen de transhumancia o cualquier otro desplazamiento del ganado para pastar, abrevar o pernoctar.

Pueden existir otros usos y servicios, siempre y cuando por su naturaleza sean compatibles con el uso prioritario.

CAPITULO II. CONDICIONES Y MODO DE EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES PREVISTOS, MODO DE OBTENCIÓN Y FINANCIÓN ESTABLECIDA.

Art.II.11. Sistemas Generales. Existentes. Previstos.

⇒ Comunicaciones:

Constituido por un itinerario fundamental, la travesía del núcleo y por diversos viarios locales de apoyo, como sigue:

- Travesía de la N-430 (C/ Ancha), trazado continuo Oeste-Este que divide al núcleo en dos zonas norte y sur de dimensiones sensiblemente similares. vía básica del núcleo.

Viarios locales:

- Itinerario C/Alfonso XII- C/Monte. Trazado continuo Norte-Sur que divide el núcleo en dos zonas este y oeste, aproximadamente similares.

- Itinerario C/ C. Criptana-Académicos. Trazado continuo Norte-Sur que estructura las conexiones de la zona este.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Ambos itinerarios se conectan por dos trazados sensiblemente regulares y continuos: C/ Duque de Alba (al Norte) y C/ Ángel Pereira (al Sur) configurando una “malla” de conexiones razonablemente funcional.

- C/ Carmen. Canaliza los desplazamientos Oeste-Norte. Por su ubicación hace -aprox. las funciones de una “semironda” Oeste-Norte.

- C/ La Solana. Paralela a C/ Carmen, es uno de los “radios” fundamentales de la trama del núcleo.

La construcción de la A-43 ha supuesto la desaparición de los tráficos en tránsito (que eran especialmente abundantes). Los únicos tráficos que la variante no aborda son los dirigidos hacia Cinco Casas/Villarta (ctra. CM-3113) tráficos de muy escasa intensidad.

⇒ Espacios Libres:

⌚ Existente. - Conjunto Pza. España/Pza. Alonso Quijano. - Parque C/Ancha, junto a Canal

- Parques en Polideportivo (3 Zonas).

- Parque “Acacias”

- Parque Vicente Cano.

- Sistema General en Sector “A”

- Espacio Libre en Acceso desde ctra. a Manzanares.

⌚ Previsto

▪ Parque P1 adscrito a los Sectores S. Urbanizable.

⇒ Equipamientos Públicos.

- Ayuntamiento

⌚ Educativo. DEDU.

- Casa de la Cultura

- CESO. “Vicente Cano”.

- Residencia 3ª Edad.

- C.P. “Div. Maestro”

- Centro Atención a la Infancia.

- C.P. “Azorín”

- Centro Salud.

- C.P. N.Sra. de Peñarroya

- Iglesia San Juan Bautista.

⌚ Deportivo. DED.

- Teatro-Auditorio.

- Campo de Fútbol.

- Plaza de Toros.

- Pistas Deportivas.

- Equip. Antiguo Hospital.

- Piscinas.

- Cuartel G. Civil.

- Polideportivo Cubierto

- Punto Limpio.

Los Sistemas Generales de Equipamiento relacionados no precisan actuaciones de gestión de suelo y salvo casos aislados (p.e. Iglesia) son de titularidad municipal. Todos los SSGG, son exteriores a los Sectores.

Art.II.12. Modo de Obtención de los Suelos. Financiación.

Para los Suelos correspondientes a Áreas Libres en Suelo Urbanizable se prevé la gestión de los mismos con cargo a las cesiones del Suelo Urbanizable (Parque P.1 en zona Sur) o por Compra, Expropiación o Permuta (mismo Parque P.1).

Para el resto de Los sistemas Generales de Equipamiento, todos los Suelos ya están gestionados.

TITULO III. REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO.

Art.III.1. Clasificación de los Usos según sus Características Sustantivas.

1.1.- Uso global: El correspondiente a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.

1.2.- Uso pormenorizado: el correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales (plurifamiliar o unifamiliar, vivienda libre o protegida, comercial, hotelero, ofi-

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

cinas, u otros análogos).

1.3.- Uso mayoritario: en una actuación urbanizadora, el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.

1.4.- Uso compatible: el que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

Art.III.2. Clasificación de los Usos según sus Características Funcionales.

🕒 1. Uso Residencial (R).

Es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

a) Uso Residencial Unifamiliar (RU): aquél que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.

b) Uso Residencial Plurifamiliar (RP): aquél que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.

c) Uso Residencial Comunitario (RC): aquél que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.

d) Cualquier uso residencial de los anteriores de protección pública (P).

🕒 2. Uso Terciario (T).

Se distinguen los siguientes usos terciarios pormenorizados:

a) Uso Comercial (TC): aquél que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares. Incluye las grandes superficies comerciales, con legislación específica.

b) Uso Hotelero (TH): aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centro vacacionales escolares o similares.

c) Uso de Oficinas (TO): aquél uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

d) Uso Recreativo (TR): aquél uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, u otros análogos.

🕒 3. Uso Industrial (I).

Es aquél uso que comprende las actividades destinadas a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:

a) Uso Industrial Productivo (IP): aquél uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha, destinadas a la obtención, reparación, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

b) Uso Industrial de Almacenaje (IA): aquél uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el pro-

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>



ceso productivo.

⌚ 4. Uso Dotacional (D).

Es aquél uso que comprende las diferentes actividades, públicas o privadas, destinadas a la enseñanza, a la formación intelectual, de carácter asistencial o administrativo, así como las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

a) Uso de Comunicaciones (DC): aquél uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.

b) Uso de Zonas Verdes (DV): aquél uso que comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento.

Para las Zonas Verdes Públicas, se estará a lo dispuesto en el artículo 24.1 y 2 del R. Planeamiento.

c) Uso de Equipamientos (DE): aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

En este sentido, se pueden diferenciar los siguientes equipamientos:

⚠ Uso de Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS): aquél uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.

⚠ Uso Educativo (DEDU): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

⚠ Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

⚠ Uso Administrativo-Institucional (DAI): aquél uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirán en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, u otros análogos.

⚠ Uso Sanitario-Asistencial (DSA): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general. Formación religiosa o residencia de miembros de comunidades religiosas. Pueden tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

RESIDENCIAL. (R)	UNIFAMILIAR (RU)	
	PLURIFAMILIAR (RP)	
	COMUNITARIO (RC)	
	PUBLICO (P)	
TERCIARIO (T)	COMERCIAL (TC)	
	HOTELERO (TH)	
	OFICINAS (TO)	
	RECREATIVO (TR)	
INDUSTRIAL (I)	PRODUCTIVO (IP)	

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>



DOTACIONAL (D)	ALMACENAJE (IA)		
	COMUNICACIONES (DC)		
	ZONAS VERDES (DV)		
	EQUIPAMIENTO (DE)	INFRAEST. BASICAS Y SERVICIOS (DEIS)	
		EDUCATIVO (DEDU)	
		CULTURAL DEPORTIVO (D-CU-DE)	
ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL (DAI)			
	SANITARIO-ASISTENCIAL (DSA)		

Art. III.3. Características Uso Residencial.

3. 3.1. Definición y Clases.

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

A) Vivienda: Es la residencia que se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

a) Vivienda en edificación unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

b) Vivienda en edificación colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas agrupadas con acceso común aunque también puedan disponer de accesos independientes desde la vía pública o espacio libre exterior. Su agrupación se realiza en condiciones tales que les sea o pueda ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

B) Residencia comunitaria: Comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuran núcleos que puedan ser considerados como familiares. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, de miembros de comunidades, conventos, residencias de mayores, etc.

3.3.2. Programa de la vivienda.

1. El programa de la vivienda resolverá -como mínimo- las funciones correspondientes a: cocina, estancia-comedor, un dormitorio doble o dos dormitorios sencillos y un cuarto de aseo.

Se realizará en piezas independientes o en espacios compartidos.

2. Los pasillos y tendederos de la vivienda cumplirán las siguientes condiciones:

a) Pasillos: Tendrán una anchura mínima de noventa (90) centímetros. Podrán existir estrangulamientos de hasta ochenta y cinco (85) centímetros, siempre que su longitud no supere los cuarenta (40) centímetros y en ningún caso enfrentados a una puerta. La disposición de las puertas de las piezas respecto a los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de cincuenta (50) centímetros por ciento ochenta (180) centímetros.

b) Tendedero: Salvo si existiese tendedero común, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en patio de parcela o en azotea, toda vivienda estará dotada de una zona cubierta y abierta al exterior destinada a tender la ropa, que no será visible desde el espacio público, por lo que, si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida.

CUADRO RESUMEN PROGRAMA DE LA VIVIENDA (Superficies Útiles)

	1 dormitorio	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
Estancia	14 m ²	16 m ²	18 m ²	20 m ²
Estancia-Comedor	16 m ²		18 m ²	20 m ²
Estancia-Comedor-Cocina	20 m ²		24 m ²	
Cocina	7 m ² (5 m ² cocina + 2 m ² lavadero)			

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>



Cocina-comedor	8 m2 (mínimo un lado de 240 cm.)	
Dormitorios	Doble	Sencillo
	10 m2 (mínimo 1 lado de 240 cm)	8 m2 (mínimo un lado de 200 cm)
Aseo / Baño	Cuarto de baño	Aseo
	3 m2 (lavabo, ducha/bañera, inodoro)	1,5 m2 (lavabo, inodoro)
Pasillos	Anchura mínima 90 cm.	
Vestíbulo	1,40 m2 (mínimo un lado de 110 cm.)	

3.3.3. Situación de las viviendas.

1. No se permiten viviendas situadas en planta sótano o semisótano. No obstante, en planta semisótano se autoriza la instalación de piezas no habitables pertenecientes a una vivienda unifamiliar (servicios, cocinas, almacenes, instalaciones, etc.) y siempre que se cumplan las condiciones de calidad e higiene.

2. Vivienda Interior. No se autorizarán viviendas interiores de nueva planta, entendiéndose por tales aquellas que no tengan como mínimo una habitación vividera abierta a la calle o a espacio libre interior cuyas dimensiones mínimas sean iguales o superiores a 6,00 m. en luz recta y 50 m2 de superficie.

La longitud mínima interior del paramento de habitación a estos espacios exteriores será de 3,00 m.

No se consideran las cocinas como habitaciones vivideras.

El resto de habitaciones (se exceptúan los servicios) deberán contar con ventilación e iluminación directa procedentes de patios de luces.

3. Se recomienda que todas las viviendas de nueva planta se dispongan de modo que sea posible la ventilación natural cruzada entre fachadas opuestas.

4. Altura de techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo en viviendas de nueva construcción será de doscientos cincuenta (250) cm. En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo la altura mínima libre podrá ser de doscientos veinte (220) centímetros. En las restantes habitaciones esta altura puede admitirse con la condición de que en cada habitación suponga menos del veinte por ciento (20%) de su superficie.

5. Condiciones de iluminación y ventilación.

a. Todas las piezas habitables dispondrán de ventanas con superficie acristalada mayor o igual a un décimo (1/10) de la superficie útil de la pieza. Esta condición, aplicable a cocinas, no lo es a cuartos de aseo.

b. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, un veinteavo (1/20) de la superficie útil de la pieza. En los cuartos de aseo que no ventilen por fachada o patio se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica.

c. Las cocinas dispondrán de conductos de eliminación de humos o gases individuales al exterior.

3.3.4. Dotación de aparcamientos.

En todo edificio de viviendas de nueva planta se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamientos de automóviles por cada ciento cincuenta (150) m2 de sup. construida interior de vivienda y, en todo caso, una por cada vivienda. No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamientos aquellos edificios en los que esté prevista la realización de un número de viviendas igual o inferior a 2 unidades y que estando situados en solares que no siendo resultantes de fraccionamiento de otros existentes en la fecha de entrada en vigor de la presente normativa, cumplan además alguna de las condiciones siguientes.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- a) Tener un fondo inferior a diez (10) metros.
- b) Tener una superficie inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
- c) Tener una fachada inferior a ocho (8) metros.

Se establecerán las reservas de plazas para PMR previstas en la legislación vigente.

3.3.5. Residencia Comunitaria.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso serán de aplicación las correspondientes a los edificios o locales destinados al uso de hospedaje.

La dotación mínima de aparcamiento de automóviles será de una plaza por cada cuatro (4) habitaciones.

Art. III.4. Características Uso Terciario.

3.4.1. Definición y clases

1. Se incluyen las actividades que tienen por finalidad la prestación de servicios al público o dar alojamiento temporal a las personas ya sea de forma individual o colectiva.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, las actividades terciarias y asimilables se dividen en las siguientes clases:

- a) Comercial.
- b) Hotelero
- c) Oficinas
- d) Recreativo. Salas de reunión

🕒 SECCIÓN 1ª: USO COMERCIAL

3.4.2. Definición

Uso comercial es aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, destinados a suministrar mercancías mediante la venta al por menor, incluso venta de comidas y bebidas para consumo en el local (restaurantes, bares y cafeterías) o a prestar servicios a particulares y cuantas actividades cumplieren funciones similares.

3.4.3. Dimensiones

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hacen referencia a la superficie se entenderá que ésta incluye las destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y aparcamiento de vehículos.

2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso a una vivienda salvo que se trate de una edificación de vivienda unifamiliar.

3.4.4. Aseos

1. Los locales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados un retrete y un lavabo; y por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo y condiciones con referencia a la superficie total incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

3.4.5. Altura libre de pisos

La distancia mínima de suelo a techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

3.4.6. Dotación de aparcamientos

1. Se dispondrá una plaza de aparcamientos de automóviles por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados de superficie comercial (las superficies inferiores no precisan realizar reserva).

2. No obstante, se considerarán excluidos de la reserva de aparcamiento aquellos edificios situados en solares que no estando incluidos en Unidades de Actuación que se puedan delimitar en desarrollo de este POM y no siendo resultantes del fraccionamiento de otros existentes en la fecha de entrada en vigor de la presente normativa, que cumplan alguna de las condiciones siguientes.

- a) Tener un fondo inferior a diez metros.
- b) Tener una fachada inferior a ocho (8) metros.

3.4.7. Pasajes comerciales.

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje con acceso desde vía pública con una anchura igual o superior a cuatro (4) metros.

🕒 SECCIÓN 2ª: HOTELERO (TH).

3.4.8. Condiciones de aplicación

1. Su regulación se hará aplicando las condiciones del uso de vivienda complementadas con las disposiciones oficiales en materia hotelera.

2. Las actividades o usos complementarios se sujetarán a las condiciones que se establecen en estas Normas para cada uso pormenorizado.

3. La dotación mínima de aparcamientos de automóviles será de una plaza por cada dos (2) habitaciones.

🕒 SECCIÓN 3ª: USO OFICINAS (TO).

3.4.9. Definición

Se considera uso de oficinas aquel servicio que corresponde a actividades que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros. Se incluyen en esta categoría las funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción y servicios) que consumen espacio propio e independiente.

3.4.10. Altura libre de pisos

La distancia mínima del suelo a techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo que se sitúen en locales de entreplanta adscritos a planta baja en cuyo caso podrá ser de doscientos veinte (220) centímetros.

3.4.11. Dotación de aparcamiento

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento de automóviles por cada quinientos (500) m² de superficie de oficina, cuando esta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. No obstante, quedarán exentos de la reserva de aparcamientos aquellos edificios situados en solares que no están incluidos en Unidades de Actuación que se puedan delimitar en desarrollo de este POM y no siendo resultantes del fraccionamiento de otras existentes en la fecha de entrada en vigor de la presente normativa, que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

- a) Tener un fondo inferior a diez (10) metros.
- b) Tener una fachada inferior o igual a ocho (8) metros.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



🕒 SECCIÓN 4ª: RECREATIVO / SALAS DE REUNIÓN (TR).

3.4.12. Definición

Se consideran Salas de Reunión aquellos locales en que el servicio que se presta está destinado a actividades ligadas al fomento del ocio y recreo cultural (teatros, cines, etc.) así como las correspondientes a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiestas y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

3.4.13. Condiciones de aplicación

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Política de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Art.III.5. Características Uso Industrial (I).

3.5.1. Definición

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de obtención, elaboración y transformación de los productos, comprendiendo también las operaciones que se realizan en locales destinados al depósito, conservación, guarda, almacenaje y distribución de productos a fabricantes, instaladores o mayoristas. Se incluyen también las actividades artesanales y los oficios artísticos, así como las actividades de reparación de productos ya sean de consumo industrial o doméstico, comprendiendo las relacionadas con el automóvil.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen dos (2) categorías y tres (3) situaciones, atendiendo respectivamente a:

a) Las molestias, efectos nocivos, daños y alteraciones que pueden producir sobre las personas y el medio ambiente.

b) El entorno en que están situadas.

3.5.2. Categorías

Para la clasificación de actividades según los conceptos de “molestas”, “insalubres”, “nocivas” o “peligrosas” se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre que será de aplicación simultánea con las presentes Normas, sin perjuicio de la aplicación de las adaptaciones e interpretaciones que produzca el desarrollo legislativo en la materia de acuerdo con el cambio tecnológico.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones particulares contenidas en las presentes Normas, la determinación de las categorías de actividades se establece de acuerdo con los criterios siguientes:

CATEGORÍA I: Actividad compatible con la vivienda en zonas de fuerte predominio residencial. Comprende los talleres o pequeñas industrias y almacenes que por sus características no molesten al vecindario por desprendimientos de gases y olores o den lugar a ruidos y vibraciones.

CATEGORÍA II: Comprende las actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas no admitidas en zonas de predominio residencial pero que pueden autorizarse en zonas industriales, en polígonos industriales o como elementos aislados.

3.5.3. Situaciones

En función de las posibles ubicaciones en relación con su entorno los usos industriales se clasifican en:

SITUACIÓN A: En planta baja o semisótano de edificios con viviendas u otros usos no industriales y siempre que el acceso se resuelva de forma independiente y que no cause molestias a los vecinos.

SITUACIÓN B: En naves o edificios industriales o almacenes en zonas residenciales, con fachada a la calle y siempre que el acceso se resuelva de manera que no cause molestias a los vecinos.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

SITUACIÓN C: En edificios situados en zonas industriales.

3.5.4. Condiciones de compatibilidad

1. Para que una actividad industrial pueda ser compatible en la misma parcela con usos residenciales cumplirá como mínimo las siguientes condiciones:

a) No se realizarán operaciones que precisen la fusión de metales o procesos electrolíticos que puedan desprender gases, vapores, humos, polvo o vahos salvo que éstos sean recogidos y expulsados al exterior por chimeneas de características reglamentarias tras la eliminación de su posible toxicidad.

b) No se utilizarán disolventes inflamables para la limpieza de la maquinaria o para cualquier otra operación; asimismo las materias primas estarán exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas.

c) En todo local en que existan materias combustibles (como recortes de papel, cartón, plástico o virutas de madera) se instalarán sistemas de alarma por humos y rociadores automáticos.

d) No se permitirán los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

e) La instalación de maquinaria será tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones que se transmitan al exterior.

f) La insonorización de los locales de trabajo será tal que no se generarán niveles de ruido que afecten o impidan el descanso de la ciudadanía, teniendo en cuenta los usos y costumbres locales.

2. En zonas de uso característico distinto al industrial cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá de muros y soluciones de separación con los predios colindantes de uso no industrial, a partir de los cimientos, que garanticen la no transmisión de vibraciones, sonidos o cualquier otro tipo de incidencias similares.

Estos edificios deberán ubicarse en calles de anchura no inferior a (8) metros con acceso de camiones y furgonetas sin necesidad de realizar maniobras complejas en la vía pública.

3.5.5. Limitaciones por fuego y explosión

1. Todas las actividades en las que se manipulen materiales inflamables o explosivos se instalarán con los sistemas de equipamiento y utillaje necesarios para combatirlo en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales desperdicios al aire libre.

2. En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables y explosivos en locales que formen parte o sean contiguos a edificios residenciales. Estas actividades se instalarán siempre en edificios dentro de zonas industriales.

3. Todos los edificios y locales que alberguen usos industriales verificarán las normativas de protección contra incendios.

3.5.6. Limitaciones por vibraciones

1. Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina o actividad que produzcan en las viviendas vibraciones superiores a los umbrales de percepción de vibración.

2. Se entenderá por umbral de percepción de vibración el mínimo movimiento del suelo, paredes o estructuras capaz de originar en la persona normal conciencia de vibración por métodos directos, tales como sensaciones táctiles o visuales de pequeños objetos en movimiento (platos, lámparas, cristales).

3. Para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del resto del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos anti-vibraciones.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucre.es>

3.5.7. Limitaciones por contaminación atmosférica y olores

1. Las actividades clasificadas como “insalubres”, en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de materias en suspensión por procedimiento eléctrico o higroscópico.

2. En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la legislación ambiental.

3. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

3.5.8. Limitaciones por vertidos y saneamiento

1. Las aguas residuales procedentes de actividades industriales se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a la red general de saneamiento.

Las industrias implantadas o que pretendan implantarse en el municipio deberán contar con el atamamiento necesario y adecuado para que todo vertido industrial que se efectúe a la red de alcantari-lado municipal tenga las características que lo hagan asimilable al agua residual doméstica, aplicán-doseles, si fuese necesario, los tratamientos previos oportunos, de manera que todas las aguas vertidas sean compatibles con el sistema de depuración que se está instalado.

2. Las aguas residuales procedentes de las actividades industriales con vertidos a la red general de saneamiento no podrán contener:

a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o dimensiones que, por ellas mismas o por interac-ción con otras, produzcan obstrucciones o dificulten los trabajos de su conservación y de su manteni-miento tales como cenizas, huesos, serrín, alquitrán, plástico, pinturas, vidrios, etc.

b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables, como gasolina, nafta, petróleo, fuel-oil, “white spirit”, benceno, tolueno, xileno, tricloretileno, percloroetileno, etc.

c) Aceites y grasas flotantes en proporción superior a 100 mgrs. /litro.

d) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo cálcico, bromatos, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc.

e) Gases o vapores combustibles inflamables, explosivos o tóxicos o procedentes de motores de explosión.

f) Materias que por razón de su naturaleza, propiedades y cantidad ya sea por ellas mismas o por interacción con otras, originen o puedan originar:

- f.1. Algún tipo de molestia pública.

- f.2. La formación de mezclas inflamables o explosivas con el aire.

- f.3. La creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las Instalaciones Públicas de Saneamiento.

g) Materias que, por ellas solas o como consecuencia de procesos o reacciones que se desarrollen dentro de la red, tengan o adquieran alguna propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los mate-riales de las instalaciones municipales de saneamiento, o perjudicar al personal encargado de la lim-pieza y conservación.

h) Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peli-grosas requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus efectos nocivos potenciales.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

3. No se admitirá la acumulación de desechos industriales en espacios públicos, salvo en los recipientes autorizados para la recogida de basuras.

3.5.9. Dotación de aparcamientos

1. Existirá una plaza de aparcamientos para vehículos automóviles por cada trescientos (300) metros cuadrados construidos, considerándose exentos de esta dotación los talleres de superficie inferior.

Los talleres específicos de reparación de automóviles dispondrán en cualquier caso de una plaza de aparcamientos por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie útil de taller.

2. Si hubiera además en el mismo edificio oficinas, despachos o dependencias administrativas, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.

3. Cuando la superficie industrial o de almacenaje sea igual o superior a quinientos (500) m², existirá una zona de carga o descarga de mercancías en el interior de la parcela o edificio con capacidad suficiente para un camión por los primeros quinientos (500) m² de superficie industrial o de almacenaje y de dos camiones para superficies superiores, además de un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras en la vía pública.

Art.III.6. Características Uso Dotacional (D).

3.6.1. Definición y clases

1. Se conceptúa como uso de equipamiento y servicios públicos aquel de carácter dotacional que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de tipo administrativo como de abastecimiento o infraestructurales. Pueden ser de carácter público, privado o colectivo.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen usos pormenorizados:

A) Infraestructuras Básicas y Servicios (DEIS). Comprende los servicios vinculados al suministro de agua, energía, redes de comunicaciones electrónicas o telecomunicaciones y alumbrado.

Incluye las instalaciones mediante las cuales se provee de servicios básicos a los ciudadanos tales como mercado de abastos, matadero, cementerio, vertedero, surtidores de combustible para los vehículos, etc.

B) Docente (DEDU): comprende las actividades regladas de enseñanza, así como las guarderías y otras actividades educativas no regladas (academias, centro de idiomas, etc.).

C) Cultural-Deportivo (D-CU-DE): comprende las actividades de conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, sala de exposiciones, etc.).

Incluye las instalaciones destinadas a la enseñanza y práctica de la cultura física y los deportes.

D) Administrativo-Institucional: comprende los servicios de administración y gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles, así como los de salvaguarda de las personas y los bienes (policía y similares) y mantenimiento de la ciudad (limpieza y similares)

E) Sanitario-Asistencial. Comprende las actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos y, en general, las relacionadas con la sanidad.

Incluye la prestación de asistencial no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales, así como las actividades de desarrollo de creencias religiosas y la residencia de miembros de comunidades religiosas.

3.6.2. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para los usos comprendidos en este apartado serán de aplicación a los terrenos que se destinan a tal fin en la documentación gráfica del Plan.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

2. Igualmente serán de aplicación estas condiciones a aquellos terrenos que se destinen a los citados usos en virtud de figuras del planeamiento que desarrollen el Plan e incluso cuando, sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen de forma efectiva a alguno de los fines señalados en el artículo precedente.

3. Los usos considerados cumplirán, además de las condiciones señaladas en este Plan, las disposiciones vigentes en la materia correspondiente y, en su caso, las que sean de aplicación por afinidad con otros usos de los que se recogen en la presente normativa.

3.6.3. Condiciones de sustitución

1. Ninguno de los usos considerados en este apartado podrá ser sustituido sin mediar informe de los Servicios Técnicos Municipales en el que se justifique que tal dotación no corresponde a necesidades reales o que estas quedan satisfechas por otro medio.

2. Además de la condición anterior, la sustitución de los usos de equipamientos y servicios públicos quedará sujeta a las limitaciones siguientes:

Los usos de equipamiento docente, cultural, sanitario, social-asistencial y público-administrativo podrán sustituirse entre sí.

Los restantes usos considerados en este apartado podrán ser sustituidos por cualquier otro de los incluidos en las categorías globales de Equipamientos y Servicios Públicos y Espacios Libres Públicos.

3.6.4. Dotación de aparcamientos

1. Los usos dotacionales de nueva planta dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóviles por cada trescientos (300) metros cuadrados construidos.

2. En aquellos casos, de nueva planta, que puede presuponerse una concentración de personas se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóviles por cada treinta (30) personas de capacidad. En los equipamientos de carácter docente, para el cálculo de la dotación de aparcamiento de automóviles se computará exclusivamente el número de personas cuya edad supere la mínima legalmente establecida para la conducción de vehículos de turismo.

3. Los usos dotacionales cuya actividad genere la afluencia de autobuses, deberán disponer una superficie en el interior de la parcela capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) personas de capacidad o fracción superior a ciento veinticinco (125).

4. Los Servicios Públicos cuya actividad genere carga y descarga de mercancías, tales como los mercados de abastos, dispondrán de una superficie destinada al desarrollo de estas operaciones en proporción análoga a la establecida para las actividades comerciales a las que pueden ser asimilados.

Art.III.7. Características Uso Comunicaciones-Transporte (DC).

3.7.1. Definición y clases

1. El uso para el transporte y las comunicaciones corresponde a los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos en sus distintas categorías, así como los destinados a su estacionamiento.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a) Red viaria: espacio que se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficie habituales en las áreas urbanas.

b) Red ferroviaria: cuando se destina a facilitar el movimiento de los vehículos sobre raíles.

3.7.2. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan, así como a los que queden afectados a este uso por el planeamiento ulterior.



2. Serán de aplicación también en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de las Normas Urbanísticas.

3.7.3. Clasificación de la red viaria urbana

De acuerdo con su función en los desplazamientos en la ciudad, se establece la siguiente jerarquización de la red viaria:

a) Distribuidores primarios (V1): Son las vías que garantizan la circulación en la ciudad en su conjunto. Los desplazamientos de mayor distancia entre zonas extremas o entre el centro y la periferia deben canalizarse por estas vías. Asimismo, pertenecen a esta categoría las travesías de carreteras que canalizan el tráfico que atraviesa la ciudad dentro de un itinerario interurbano o metropolitano.

b) Distribuidores locales (V2): Son los corredores que recogen el tráfico urbano entre zonas diferentes, o bien el que confluye desde cada zona a las vías primarias.

c) Calles secundarias (V3): Soportan el tráfico rodado de residentes con separación de tráfico o en coexistencia con el peatonal. Desde ellas se accede directamente a la edificación.

d) Calles peatonales (V4): Esta excluido el tráfico rodado, salvo el de los vehículos de servicio ocasionalmente.

3.7.4. Dimensiones características del viario.

1. Las dimensiones de las calzadas serán establecidas por los Servicios Técnicos Municipales, o por los organismos competentes de la Administración Autónoma y del Estado sobre la base de las intensidades del tráfico y del entorno por el que transcurre, utilizándose como referencia para el suelo urbano y con carácter obligatorio en el suelo urbanizable, para cada uno de los rangos siguientes:

	<i>Distancia mínima entre alineaciones (m)</i>	<i>Ancho mínimo de calzada sin aparc. (m)</i>	<i>Radio mínimo en intersec.(m)</i>	<i>Ancho mínimo de aceras (m)</i>	<i>Pendiente máxima (%)</i>	<i>Velocidad de diseño (km/h)</i>
Distribuidores Primarios	16	7	10	3	6	50
Distribuidores locales	14	6	8	2	8	40
Calles secundarias	10	5	6	1,8	10	30
Vías industriales	15	7	10	2	5	30
Vías peatonales	5				-	

La existencia de pendientes superiores al 6% para el tránsito es independiente de la necesidad de que exista un itinerario peatonal accesible con una pendiente no superior al 6%. En cualquier caso, existirán itinerarios peatonales accesibles con las características técnicas indicadas en la legislación vigente.

2. Las vías en fondo de saco no podrán servir a más de veinte (20) viviendas y tendrá una longitud máxima de 50 m., disponiendo en su final de una raqueta o glorieta para el giro de vehículos de 14 m. de diámetro interior mínimo.

3. Los aparcamientos públicos al aire libre cuando se sitúen anejos a las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, cumpliendo las condiciones mínimas (en lo que a anchura se refiere) que se señalen a continuación:

- Aparcamientos en línea, doscientos (200) centímetros.
- Aparcamientos en batería, cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- Aparcamiento en espina, cuatrocientos (400) centímetros.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Para supuestos de plazas destinadas a personas de movilidad reducida (PMR) se estará a lo indicado en el Art. 35 de la Orden VIV/561, o normativa que la complemente o sustituya, presentando las plazas estas dimensiones:

- Las plazas dispuestas en perpendicular o diagonal a la acera tendrán dimensión mínima de 5,00 largo * 2,20 ancho, dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a una plaza y un ancho mínimo de 1,50 m.

Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente.

- Las plazas dispuestas en línea tendrán dimensión mínima de 5,00 largo * 2,20 ancho, dispondrán de zona de aproximación y transferencia posterior de una longitud igual a una plaza y un ancho mínimo de 1,50 m.

TITULO IV. REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Art.IV.1.1. Definición.

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación, complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destine, y por las Normas particulares de la zona de ordenación urbanística en que se localice.

Art.IV.1.2. Clases de condiciones.

1. A efectos de la aplicación de las determinaciones que se establecen en los diversos capítulos del presente título se distinguen las condiciones que deben cumplir las edificaciones en relación a:

- a) Condiciones de volumen.
- b) Condiciones de higiene y dotaciones.
- c) Condiciones de estética.

2. A los efectos de la aplicación de las condiciones que se definen en las secciones siguientes de este capítulo los términos utilizados en relación con:

- a) Las parcelas.
- b) La posición de la edificación.
- c) La ocupación de la parcela.
- d) El aprovechamiento de las parcelas.

🕒 SECCIÓN 1ª: DEFINICIONES SOBRE PARCELAS.

Art.IV.1.3. Parcela.

1. Es toda porción de suelo urbano o urbanizable, cuyas dimensiones mínimas y características típicas deben estar definidas por el planeamiento urbanístico oportuno, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico vinculado a todos los efectos a la ordenación urbanística.

2. La unidad de parcela resultante del planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquéllas comprenda varias de éstas o viceversa.

Art.IV.1.4. Superficie de parcela.

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Art.IV.1.5. Parcela mínima y parcela indivisible.

1. Parcela mínima es la establecida en el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnan

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.

2. De acuerdo con el artículo 90 de la LOTAU, son indivisibles las siguientes fincas y parcelas:

a) Las que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de parcelas o fincas colindantes con la finalidad de agruparlos y formar una nueva con las dimensiones mínimas exigibles.

b) Las de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas pueda segregarse con el mismo fin señalado en la letra anterior.

c) Las que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

d) Las vinculadas o afectadas legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellas.

3. La cualidad de indivisibilidad debe reflejarse obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

4. Cualquier parcela, constituida de modo físico, catastral o registral como finca independiente antes de la entrada en vigor de este Plan, que no alcance la superficie o frente mínimo exigido, no será considerada en ningún caso “inedificable” o fuera de ordenación”.

Art.IV.1.6. Linderos.

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de las colindantes.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía que le da acceso, son linderos laterales los restantes, llamándose fondo la linde opuesta a la frontal.

3. Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán consideración de lindero frontal todas las lindes a vía, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúa el acceso a la misma.

4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos, cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Art.IV.1.7. Alineaciones.

1. Alineaciones oficiales son las líneas que se fijan como tales e los planos de alineaciones del Plan de Ordenación Municipal, o en los Planes Parciales o en los Estudios de Detalle, que se redacten y separen:

a) Los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.

b) Las superficies edificables de las libres dentro de una misma parcela. Corresponde a la alineación interior.

2. Alineaciones actuales son las existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos. Coinciden con el lindero frontal.

Art.IV.1.8. Rasantes.

1. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

2. Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los documentos oficiales vigentes.

3. Rasante actual es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el planeamiento municipal no señala otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

4. Rasante natural del terreno es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación debida a trabajos realizados.

Art.IV.1.9. Solar.

Para que una parcela sea considerada como solar ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

a) Condiciones de planeamiento: Tener aprobado el planeamiento que la califica como destino en un uso edificable.

b) Estar dotada, al menos, de los siguientes servicios urbanísticos:

- Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.

- Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.

- Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema con suficiente capacidad de servicio.

- Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circundan.

c) Condiciones de gestión: para que una parcela sea edificable deberá tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos de planeamiento urbanístico, incluyendo en su caso, las correspondientes a la Unidad de Actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

🕒 SECCIÓN 2ª: DEFINICIONES SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Art.IV.1.10. Referencias de la edificación.

En el planeamiento urbanístico municipal se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a) Cerramiento: cerca o muro situado sobre los linderos que delimita la parcela.

b) Fachada: plano o planos verticales que por encima de un terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes o entrantes permitidos respecto a la alineación exterior o interior.

c) Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

Art.IV.1.11. Posición de la edificación respecto a la alineación.

1. Respecto a las alineaciones la edificación podrá estar en algunas de estas situaciones:

a) En línea. Cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.

b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.

2. Salvo los salientes de la fachada que expresamente se autoricen en el planeamiento, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto de la alineación exterior.

Art.IV.1.12. Retranqueo.

1. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de la edificación y la alineación oficial exterior o cualquiera de los linderos de la parcela. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

2. En función de la posición del lindero respecto al cual se establece pueden existir retranqueos a fachadas o frente de parcela, retranqueo a fondo y retranqueo a lateral.

3. El retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Art.IV.1.13. Tipologías edificatorias.

Las tipologías edificatorias a las que el planeamiento municipal puede hacer referencia en la regulación de las zonas de ordenación urbanística responden a las siguientes definiciones de:

⌚ Edificación Alineada a Vial (EAV): que comprende aquellas edificaciones que se adosan a los linderos públicos, al menos en partes sustanciales de las mismas, para mantener o remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoya.

En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

a) Edificación en Manzana Cerrada (EMC): que comprende aquellas edificaciones lineadas a vial en las que predomina la superficie ocupada de la parcela por la construcción con respecto a los espacios libres interiores, que se localizan de forma dispersa o aleatoria en las diferentes parcelas que conforman la manzana.

b) Edificación en Manzana Abierta (EMA): que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial, en todo o en parte de la longitud de la alineación, en las que las alineaciones interiores se disponen de manera que configuren un espacio libre interior, central y homogéneo, de carácter comunitario para cada parcela o para toda la manzana,

pudiendo, en su caso, estar ocupado excepcionalmente en la planta baja.

⌚ Edificación Aislada (EA): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan separadas de todos los lindes de la parcela, al menos en su mayor parte.

En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

a) Edificación Aislada Exenta (EAE): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.

b) Edificación Aislada Adosada (EAA): que comprende aquellas edificaciones aisladas que se adosan al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

⌚ Edificación Tipológica Específica (ETE): que comprende aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y predeterminada, bien en el planeamiento, bien a través de Estudio de Detalle (ED).

⌚ SECCIÓN 3ª: DEFINICIONES SOBRE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.**Art.IV.1.14. Superficie ocupable.**

1. Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en el planeamiento municipal.

2. La superficie ocupable puede señalarse:

a) Indirectamente. al aplicar condiciones de posición tales como retranqueos, separación entre edificaciones, etc.

b) directamente mediante la delimitación en los planos de espacios libres no edificables.

3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de la edificación subterránea.

4. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos, separación a linderos y espacios libres no edificables salvo mayores limitaciones en normativa particular de la zona.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucre.es>

Art.IV.1.15. Ocupación o superficie ocupada.

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de las fachadas sobre un plano horizontal.

2. En las zonas en las que se admiten patios de luces, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

3. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en el planeamiento urbanístico.

🕒 SECCIÓN 4ª: DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS.

Art.IV.1.16. Superficie edificada por planta.

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, incluyendo los cuerpos volados cerrados por dos de sus lados.

2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores a la manzana o parcela, los patios interiores de parcela que no estén cerrados en todo su perímetro, las plantas porticadas, las construcciones auxiliares, los elementos ornamentales en cubierta si carecen de uso o están destinados a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

Art.IV.1.17. Superficie edificada total.

1. Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

2. Se incluyen cuerpos volados y las terrazas cerradas al menos por dos de sus lados.

3. Los sótanos no computarán como superficie edificada cuando se utilicen como almacenes afectos a los usos del edificio en planta baja o garajes.

Con carácter general los sótanos no computarán en ningún caso como superficie edificada.

4. Los semisótanos computan en la totalidad de casos.

Art.IV.1.18. Superficie útil.

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques o elementos de cerramiento y división que la conformen. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal no superior a 100 cm² (centímetros), así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,90 metros.

Art.IV.1.19. Superficie edificable.

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o, en su caso, en un área.

2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.

b) El coeficiente de edificabilidad.

Art.IV.1.20. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad.

a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona o Unidad de actuación, incluyendo pues, tanto las superficies edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela o, en su caso, la superficie de la zona o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y de cesión obligatoria.

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición y ocupación se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor de aplicación.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS.

Art.IV.2.1. Aplicación.

Las condiciones de volumen que se establecen en el presente capítulo son aplicables a las obras de nueva planta. Estas determinaciones estarán supeditadas a las particulares de la zona de ordenación urbanística en que se localice.

Art.IV.2.2. Sólido capaz.

Es el volumen definido por el planeamiento urbanístico, dentro del cual debe de inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

Art.IV.2.3. Altura de la edificación.

La altura de una edificación es la medida de la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán unidades de longitud o número de plantas del edificio. Cuando las normas de la zona de ordenación urbanística señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos, que no podrán rebasarse en ninguno de los escalonamientos de la edificación si existiesen.

Art.IV.2.4. Medición de la altura en unidades métricas.

1. Para determinar la altura de un edificio, se tomará ésta por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado, hasta el plano superior del forjado del último piso que exista en primera crujía.

En edificación abierta la altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

2. Si la cubierta es inclinada, el tejado no tendrá una pendiente superior a 30° (30 grados sexagesimales) medidos a partir del borde exterior del alero.

Para las edificaciones o cuerpos de edificación de 3 plantas de altura (baja+2) la cumbrera del tejado no se elevará más de dos setenta y cinco (2,75) metros sobre el forjado superior del último piso.

3. Si la rasante de la calle a que da la fachada del edificio, originase en algún punto de la fachada una diferencia de cota de más de sesenta (60) centímetros por encima del correspondiente al punto medio de la fachada, la altura del edificio se determinará a partir del plano situado sesenta (60) centímetros bajo la rasante del punto más alto, es decir del punto cuya diferencia de cota por encima de la del punto medio sea mayor.

4. Si al aplicar la regla anterior se originan diferencias de cota de más de dos (2) metros entre puntos determinados de la fachada, se dividirá ésta en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida.

5. Por encima de la altura definida en el punto 1 sólo se permite (salvo indicación de ordenanzas de zona):

a) La construcción de cajas de escaleras, depósitos, chimeneas, cuartos de instalaciones y similares integrándolos dentro de la estructura estética del edificio.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

6. Si las fachadas opuestas no son paralelas, se aplicará el criterio señalado respecto al punto medio de las fachadas con una solución global de la manzana. Si la forma del solar es irregular, se aplicará a tantas secciones como fuere necesario para definir el fondo.

Art.IV.2.5. Medición de la altura en número de plantas.

La altura en número de plantas es el número de plantas que existen por encima de la rasante incluida la planta baja. A efectos de medición de altura máxima los semisótanos computan como una planta.

Art.IV.2.6. Altura de piso y altura libre.

1. Altura libre de pisos es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.

Art.IV.2.7. Sótano y semisótano.

1. Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de 80 cms. por encima de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

2. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre entre ochenta (80) y ciento noventa (190) centímetros por encima de la rasante.

3. La altura libre no podrá ser inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

Art.IV.2.8. Entreplanta.

1. Es la planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja.

2. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda el cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita sin manifestarse en fachada. En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos la anterior condición.

3. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y, en todo caso, superior a doscientos veinte (220) centímetros.

Art.IV.2.9. Regulación de los entrantes en fachada.

1. Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a la altura libre de piso ni al ancho de hueco medido en el plano de la fachada. La profundidad se contará a partir de este plano o de la exterior más saliente si la terraza sobresaliera del plano de fachada.

2. Si en una construcción se proyectan soportales no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo. Su ancho interior libre será igual o superior a trescientos (300) centímetros, y su altura la que correspondiere a la planta baja del edificio según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

Art.IV.2.10. Regulación de los cuerpos salientes en fachada

1. Se entiende por cuerpos salientes en fachada los elementos habitables y ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones o cuerpos volados cerrados o los elementos estructurales o decorativos que tienen esa disposición, como las cornisas o los aleros.

2. Salvo otras condiciones en las normas de cada zona o indicaciones específicas, los cuerpos salientes se atenderán a las siguientes previsiones:

Los cuerpos volados sobre vía pública tendrán como límite máximo el 7% del ancho de la vía en el tramo considerado, con un máximo absoluto de 1,00 m. Para la C/ Canal del Gran Prior se considerará como ancho de la vía la distancia de la vía al eje del canal.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

En cualquier caso, todos los vuelos situados a menos de 4,50 m. de altura sobre la rasante del acera deberán retranquearse como mínimo 25 cm. respecto de la línea exterior del bordillo de acera.

Los cuerpos volados cerrados se situarán, como mínimo a 1,00 m. de la edificación colindante.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE HIGIENE Y DOTACIÓN DE LOS EDIFICIOS.

Art.IV.3.1. Definición y aplicación.

1. Son condiciones de higiene y dotación las que se establecen para garantizar la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

2. Las condiciones de higiene y dotación son de aplicación a los edificios de nueva planta. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no presente desviación importante en el objeto de la misma. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalan en estas Ordenanzas.

3. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito estatal o autonómico.

🕒 SECCIÓN 1ª: CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES.

Art.IV.3.2. Pieza habitable.

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

No se incluyen en esta condición las cocinas o baños/servicios.

2. Exceptuando aquellos locales que necesariamente deban carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolla, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire, toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:

a) Dar sobre una vía o espacio libre público.

b) Dar a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

Art.IV.3.3. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.

1. No podrán instalarse en sótano piezas habitables.

2. En plantas semisótano pueden instalarse todo tipo de locales siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación, y dispongan de las correspondientes barreras antihumedad.

En estas plantas también podrán instalarse piezas no habitables (cocinas, baños, cuartos de instalaciones, almacenes, etc.) correspondientes a usos residenciales.

Art.IV.3.4. Condiciones de iluminación y ventilación.

1. Sin perjuicio de las condiciones específicas de las normas de cada uso, cualquier local o habitación debe tener garantizada una renovación mínima de 1 volumen por hora y contar con un nivel de iluminación artificial no inferior a 50 lux, medido sobre un plano horizontal teóricamente situado a 75 centímetros del suelo.

2. Los locales con ventilación exclusivamente realizada por medios mecánicos, sólo se admitirán cuando sean destinados a un uso que por sus especiales características requieran el aislamiento de la luz solar o deban estar ubicados en locales totalmente cerrados.

3. Se autoriza la ventilación forzada de locales no vivideros situados en planta baja o sobre rasante. En cualquier caso, se debe asegurar una renovación de aire de seis (6) volúmenes por hora.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

4. Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

🕒 **SECCIÓN 2ª. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS.**

Art.IV.3.5. Patios de luces y/o ventilación.

1. Se entenderá por patio el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación o en el interior de la parcela, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio o a crear en el interior espacios libres privados con jardinería.

2. Los patios de luces pueden ser interiores o cerrados y exteriores o abiertos. Se entenderá por patio abierto el que se abre al espacio libre o vía pública. En caso contrario, se denominará patio cerrado.

3. Esta normativa no contempla la realización de patios mancomunados.

Se consideran no autorizables.

Art.IV.3.6. Dimensiones de los patios de luces abiertos.

Libres.

Art.IV.3.7. Dimensiones de los patios de luz y/o ventilación cerrados.

Las dimensiones mínimas de los patios de luz y/o ventilación serán tales que permitan trazar en su interior una circunferencia, libre de elementos edificaciones o conductos de instalaciones, de diámetro igual o superior a 3,00 m. de longitud.

En el supuesto de que uno de los laterales del patio sea un lindero, la medición se realizará desde la cara interior del cerramiento correspondiente al lindero.

Cualquier patio de dimensiones inferiores a las indicadas se considerará, según esta normativa, “patinillo” o “patinillo de ventilación”

Para aquellos aspectos no previstos en este articulado se estará a las previsiones del Código Técnico de Edificación.

Art.IV.3.8. Cubrición de patios.

1. La superficie mínima de los patios no podrá reducirse con galerías, terrazas en voladizo ni salientes de cualquier tipo.

2. Los patinillos de ventilación -no los patios de luces - podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios traslúcidos,

🕒 **SECCIÓN 3ª. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS.**

Art.IV.3.9. Dotación de agua.

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicios de agua corriente potable, con la dotación para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria de ciento cincuenta /150) litros por habitante.

2. No se podrán otorgar licencias para construcción de ningún tipo de edificio hasta tanto no quede garantizado caudal de agua necesaria para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal deberá acreditarse su procedencia, forma de captación, emplazamiento de ésta, aforos, análisis y garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano.

3. Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán el CTE DB-HS Salubridad y además garantizarán:

a) La continuidad en el servicio, cuando exista discontinuidad en el abastecimiento, por medio de un depósito regulador con capacidad para una dotación de un día.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

b) La presión de servicio por medio de un grupo de presión, cuando ésta sea inferior a diez (10) m.c.d.a. El grupo se instalará en un local con sumidero.

c) La previsión en cada acometida de un espacio para la instalación de un contador con dos llaves de paso.

d) La estanqueidad de la red a una presión doble de la prevista de uso.

e) La posibilidad de la libre dilatación de la canalización, respecto a sí misma y en los encuentros con otros elementos constructivos.

4. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

5. Se priorizará en las nuevas viviendas la instalación de depósitos que permitan la recogida, almacenaje y depuración del agua de lluvia y de las aguas grises procedentes del lavabo y de la ducha, para su posterior reciclaje y utilización en cisternas para el riego.

Art.IV.3.10. Red de saneamiento.

Las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red municipal, cumplirán las previsiones del CTE y verificarán las siguientes condiciones:

a) Los encuentros de los bajantes con la red horizontal se harán mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida.

b) La red horizontal de desagüe se dispondrá con pendiente mayor o igual de 1,0 %.

c) Se dispondrá una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal y la red general de alcantarillado.

d) Salvo en vivs. unifamiliares se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o poza general de registro cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje-aparcamiento, u otra que contengan fangos o grasas.

e) Será posible la dilatación libre de las conducciones, respecto a sí misma y respecto a los encuentros con otros elementos constructivos.

Art.IV.3.11. Dotación de energía eléctrica.

1. Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general o bien por medio de fuentes de generación propias. Cumplirá la reglamentación vigente sobre la materia.

2. En el caso de existir centros de transformación en el interior de las parcelas o edificios, éstos no se podrán localizar por debajo del sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, aislamiento térmico, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública. Excepcionalmente, cuando no exista otra posibilidad, podrán autorizarse estas instalaciones previo acuerdo municipal.

Art.IV.3.12. Evacuación de humos.

1. En ningún edificio se permitirá la salida no canalizada de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. El plano inferior de la conducción o instalación se situará como mínimo a 2,75 m. sobre la rasante de la acera en el punto considerado.

2. Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a seis (6) metros.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

4. Es preceptivo el empleo de filtros purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones, colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se demuestre que una salida de humos causa molestias o perjuicios al vecindario.

6. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre Contaminación Atmosféricas estén vigentes, tanto si dimanen del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

Art.IV.3.13. Instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda proporcionar las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

2. En el caso de instalaciones de calefacción central el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o tronera destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.

3. Salvo en el caso de locales que por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y la climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación del aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventana, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

4. Las instalaciones de ventilación quedarán definidas por la capacidad de renovación del aire de los locales, en base a la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y las condiciones higiénicas de renovación del aire.

5. Cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación.

6. La salida de aire de la climatización, salvo casos justificados por los servicios municipales, no se hará sobre la vía pública debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio.

Si hubiera de hacerse sobre el espacio público, el punto inferior estará distancia igual o superior a 2,75 m. sobre la rasante de la acera en el punto considerado.

Art.IV.3.14. Instalaciones de telecomunicación.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones para telecomunicaciones, con independencia de que se realice o no la conexión con las redes de servicio de las compañías suministradoras.

2. En los edificios destinados a viviendas colectivas se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas. En la solicitud de licencia de construcción se acompañará -caso de ser preciso- el oportuno Proyecto.

3. En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, y aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de telecomunicaciones en locales de distinta propiedad al usuario, se instalará antena colectiva de telecomunicación.

Sin restringir las condiciones de cobertura y calidad de los servicios para los que se instalan estas antenas, se emplazarán en el lugar que suponga un menor impacto visual.

4. Cumplirán la legislación sectorial correspondiente.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

Art.IV.3.15. Servicios postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, en un lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

Art.IV.3.16. Aparatos elevadores.

1. Se estará a lo dispuesto en el Código de Accesibilidad 159/97 JJCC CLM., y DB SUA del CTE.

2. El desembarco de ascensor tendrá comunicación directa, o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

3. En cualquiera que sea la clase de aparato elevador, se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

🕒 SECCIÓN 4ª: CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS.

Art.IV.3.17. Protección contra incendios.

1. Las condiciones para la prevención y protección contra incendios que deben cumplir los edificios de nueva planta, así como aquellas obras de reforma que se lleven a cabo en edificios existentes y que impliquen cambio de uso, son las establecidas en el CTE DB-SI "Seguridad en caso de Incendio" y cuantas disposiciones estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango.

2. Los locales de uso no residencial, situados en edificios de uso dominante residencial, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera, o portal, si no es a través de un vestíbulo con puerta de salida resistente al fuego durante el tiempo previsto en la Normativa vigente.

3. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Art.IV.3.18. Protección en antepechos y barandillas.

1. Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles a los usuarios estarán protegidas por un antepecho o barandilla de noventa y cinco (95) centímetros de altura como mínimo. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de doce (12) centímetros para evitar el paso de un niño, ni ranuras a ras de suelo mayores de cinco (5) centímetros y, si existen cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con maya metálica o laminado de plástico.

2. La altura de las barandillas de escalera no será inferior a noventa (90) cm. y si están provistas de barrotes verticales la distancia libre entre caras interiores de los mismos no superará los doce (12) centímetros.

En lo no precisado al respecto, se estará a lo dispuesto en el CTE y normativas de desarrollo.

Art.IV.3.19. Puesta a tierra.

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura conforme al RBT.

Art.IV.3.20. Acceso a las edificaciones.

Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial.

Art.IV.3.21. Puerta de acceso.

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya hoja, salvo en el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ochenta (80) cm, con una altura que será mayor o igual a doscientos (200) cm.

2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

Art.IV.3.22. Circulación interior.

Se entiende por circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes y otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Los portales, hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores tendrán una anchura mínima de dos (2) metros.

b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta (140) centímetros.

c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Art.IV.3.23. Escaleras.

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general no podrá ser inferior a cien (100) centímetros ni podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales ni otros que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de sesenta (60) centímetros y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

2. Uso Público. El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escaleras será entre rellanos no podrá tener más de doce (12) peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión. La altura de la anchura de huella será mayor o igual a treinta (30) centímetros.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, estos huecos no podrán entorpecer la circulación de la escalera.

En lo no precisado al respecto, se estará lo dispuesto en el CTE, en el Código de Accesibilidad CLM, Decreto 158/97 y en las normativas de desarrollo.

Art.IV.3.24. Supresión de barreras arquitectónicas.

En todos los espacios y edificios de utilización pública será de aplicación el Decreto sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas y el Código de Accesibilidad CLM, Decreto 158/97., y DB SUA del CTE.

SECCIÓN 5º: CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS.

Art.IV.3.25. Dotación de aparcamientos.

1. Todos los edificios y locales en los que así lo prevea el planeamiento urbanístico en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio exigido para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia de uso.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de los estacionamientos públicos.

3. El Ayuntamiento, previo informe técnico emitido por los servicios técnicos municipales, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la previsión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

4. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie construida del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones y semejantes.

Art.IV.3.26. Soluciones para la dotación de aparcamiento.

La dotación de aparcamiento se realizará en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

- En un espacio libre de edificación.
- En un espacio edificado. Se denominará como garaje.

Art.IV.3.27. Plaza de aparcamiento.

1. Se entiende como plaza de aparcamiento una porción de suelo plano, o con pendiente no superior al tres por ciento (3%), con las siguientes dimensiones libres mínimas según el tipo de vehículo que se prevea:

<i>TIPO DE VEHÍCULO</i>	<i>LONGITUD (m)</i>	<i>ANCHURA (m)</i>
De dos ruedas	2,5	1,5
Turismos	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

Se verificarán expresamente las reservas y previsiones para Personas de Movilidad Reducida previstas en el Anexo 2 del Código ACC y Anejo A del DB SUA 9 del CTE.

2. La superficie mínima total de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, se incluyen las áreas de acceso y maniobra.

3. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura.

4. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos. En este sentido los pasillos de acceso de los vehículos a las plazas de aparcamiento tendrán el ancho mínimo que se señala a continuación:

- Para aparcamientos en ángulo a cuarenta y cinco grados (45°) sexagesimales será de 280 cm.
- Para aparcamiento en batería a noventa grados (90°) sexag. será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- Para aparcamientos en línea será de doscientos ochenta (280) centímetros.

Art.IV.3.28. Altura libre de piso.

La altura libre de piso en los garajes será como mínimo de doscientos veinte (220) centímetros. Esta distancia podrá reducirse a doscientos diez (210) centímetros en aquellos puntos que las características de la estructura del edificio lo justifiquen.

Art.IV.3.29. Aparcamientos en los espacios libres privados.

- No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela más superficie que la correspondiente al ochenta por ciento (80%) de ellos.
- En los espacios libres que se destinen a aparcamiento en superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA.**Art.IV.4.1. Definición.**

Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia en el medio urbano, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

Art.IV.4.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones en el suelo urbano o urbanizable sujetas a licencia o aprobación municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas ordenanzas. A esta regulación de las condiciones estéticas se añade la que establezca el planeamiento urbanístico en la normativa de las distintas zonas.

Art.IV.4.3. Salvaguardia de la estética urbana.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualmente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

2. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, soluciones tradicionales de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos y dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno podrá exigirse la aportación de análisis del impacto visual sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitiera su vista.

Art.IV.4.4. Fachadas.

1. Salvo en las zonas para las que el planeamiento urbanístico establece una regulación especial, la composición de las fachadas será libre, con las limitaciones contenidas en estas Normas.

2. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

3. El tratamiento de la planta baja deberá realizarse con la misma composición y materiales que los del resto de la fachada, evitándose los grandes vanos acristalados, las superficies pulimentadas o brillantes, así como la instalación de grandes carteles publicitarios.

4. Por razón de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

Art.IV.4.5. Fachadas Laterales, Fachadas a linderos. Medianerías.

1. Todos los paramentos de un edificio visible desde la vía pública, aun cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean similares a los de las fachadas. La decoración de las medianerías será obligación del que construya en solar colindante, independientemente de que se trate de su propio muro o el muro colindante.

2. Cuando una obra de nueva edificación colinda con una medianería que no sea de previsible desaparición y, por tanto, tenga carácter permanente, se tratará con los mismos materiales de fachada.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

3. Si la medianería tiene carácter provisional, es decir, si conforme a las alturas permitidas en la ordenanza correspondiente va a quedar oculta en el futuro, se admitirá el enfoscado o revoco de cemento, pero obligatoriamente pintada en el mismo color de la fachada.

Art.IV.4.6. Instalaciones de fachadas.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

Las instalaciones, en todo caso, estarán integradas en la composición de la fachada.

El plano inferior de la conducción o instalación se situará como mínimo a 2,75 m. sobre la rasante de la acera en el punto considerado.

Art.IV.4.7. Cornisa y aleros.

Los aleros en planta baja no tendrán más de 60 cm. de vuelo. En caso contrario se considerarán como voladizos. En plantas altas, los aleros no podrán sobresalir más de 60 cm. a partir del vuelo máximo permitido.

Art.IV.4.8. Portadas, escaparates, zócalos, recercados de huecos, rejas, cancelas, peldaños y restantes elementos.

Se permite sobresalir del plano de fachada hasta un máximo de 10 cm.

El saliente siempre será igual o inferior al 10% del ancho del acerado en el punto considerado.

Art.IV.4.9. Toldos, Marquesinas y Banderines.

Se permitirán únicamente cuando cumplan las condiciones siguientes:

a) Altura libre mínima de 2,20 m. para los toldos y 3 m. para banderines y marquesinas, medida sobre la rasante de la acera.

b) El vuelo máximo en plantas bajas no sobrepasará el borde de la acera menos 20 cm. en cada punto, entendiéndose como acera la parte del viario por la que no pueden circular vehículos. En calles peatonales, se entenderá que el ancho de la acera es un metro. Cuando la calle no este pavimentada, o no exista acera diferenciada, el Ayuntamiento estimará la anchura teórica de la acera a efectos de la aplicación de este artículo, en función de la anchura de la calle y de las necesidades del municipio.

c) En plantas altas solo se admitirán cuando no se perjudique a la estética urbana, con un vuelo máximo de 1 m.

Art.IV.4.10. Rótulos publicitarios en fachadas.

1. Los rótulos luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de instalación y con las condiciones siguientes, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno.

2. Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez (10) centímetros debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

a) En p. baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 90 cms., situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Se podrá adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de éstas.

b) Suprimido.

c) En edificios exclusivos con uso productivo, podrán colocarse como coronación de los edificios, que podrán cubrir con toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo (1:10) de la que tenga la finca, y siempre que esté ejecutada con letra suelta. También podrán colocarse en el plano de

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucre.es>

fachada con mayores dimensiones que las señaladas en los apartados anteriores siempre que no cubran elementos decorativos o huecos y resulten antiestéticos con la composición de la fachada, para cuya aprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

3. Los anuncios normales/perpendiculares al plano de fachada tendrán un saliente máximo de cuarenta (40) centímetros para calles de menos de seis (6) metros y de setenta y cinco (75) centímetros en el resto de las calles; como máximo se situarán a 30 cm., del bordillo de la acera. La dimensión vertical máxima será de cien (100) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

a) En planta baja estarán situados a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos cincuenta (250) centímetros. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, pudiendo sobrepasar por encima de éstas a una altura máxima igual a su espesor.

b) En las plantas de piso únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

Art.IV.4.11. Cerramiento de solares.

Los vallados y cerramientos de fincas y parcelas se realizarán de acuerdo a las previsiones de la ordenanza municipal. "Ordenanza reguladora de la limpieza y vallado de solares y de parcelas rusticas".

Art.IV.4.12. Cerramientos en edificación abierta o aislada.

1. El cerramiento de parcelas a vías o espacios libres públicos podrá resolverse mediante los siguientes elementos:

a) Con elementos ciegos de ochenta (80) centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura mínima de 2,00 m.

2. Cuando por la topografía del terreno existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, se dispondrá una plataforma de nivelación contigua a la alineación oficial exterior, protegida con muro de contención, cuya altura no podrá exceder de tres (3) metros, y que deberá tratarse con idéntica calidad constructiva que una fachada.

b) Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del lindero una altura superior a ciento cincuenta (150) centímetros por encima o por debajo de la rasante natural del terreno.

Art.IV.4.13. Cerramientos provisionales en locales comerciales.

Cuando, terminado un edificio, no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que no permita arrojar objetos a su interior. Los cerramientos estarán fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, tratándose mediante enfoscado y pintado o bien con otros materiales de acabado estético similar.

Si pasado un mes desde la concesión de la licencia de habitar no se hubiese efectuado el cerramiento o se hiciese sin el cuidado oportuno, el Ayuntamiento requerirá al propietario para que subsane la infracción en un plazo de quince (15) días, pasado el cual podrá ejecutarlo aquel, por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

TITULO V. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Art.V.1.1. Definición

Son las condiciones que, junto a las generales que se establecen en otros Títulos, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>

Art.V.1 .2. Aplicación

1. Las condiciones de uso que se establecen en el presente Título son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

2. Las condiciones de edificación y estéticas que se señalan son de aplicación a las obras de edificación de nueva edificación, así como a las obras de acondicionamiento y reestructuración en edificios existentes. También serán de aplicación a las obras de todo tipo que afecten a la fachada del edificio.

3. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles en cada una de las Ordenanzas se considerarán fuera de ordenación, siéndoles de aplicación lo previsto en estas normas.

4. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas en que sea necesario, soportes, señales o cualquier otro elemento que esté al servicio de la ciudad. En tal caso los propietarios estarán obligados a consentirlo. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias, debiendo, asimismo, avisar a los afectados con la mayor antelación posible en cada caso.

5. Se verificarán expresamente las previsiones en materia de Accesibilidad, y se realizarán las reservas de plazas para PMR previstas en la Legislación vigente (Orden VIV, Código ACC, DB SUA 9 del CTE, etc.) y normativa complementaria o de desarrollo.

Art.V.1.3. Clases de áreas

A los efectos de la aplicación de las condiciones que establece el Plan de Ordenación Municipal se distinguen en suelo urbano dos clases de áreas:

a) Área de Ordenación, en la que con la regulación contenida en estas Normas Urbanísticas puede concluirse el proceso urbanístico.

b) Unidades de Actuación, en las que el Plan de Ordenación Municipal indica entre sus determinaciones y la edificación, algún instrumento de planeamiento, gestión o ejecución para su desarrollo.

Art.V.1.4. Actuaciones edificatorias

1. Las actuaciones edificatorias, ya se trate de obras de nueva planta, de ampliaciones o de reformas, sólo serán autorizadas en el suelo urbano cuando la parcela sobre la que se propongan tenga las características de solar y se ajuste a las determinaciones contenidas en el Título correspondiente a las Condiciones Generales de Edificación y en los capítulos siguientes del presente Título.

2. Cuando se pretenda edificar sobre suelo urbano que no posea las características de solar y que no esté incluido en Unidades de Actuación se garantizará la previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simultanear aquellas y las de edificación.

3. A los efectos de regular las actuaciones edificatorias que pueden desarrollarse en el suelo urbano, éste se divide en diversas zonas correspondientes a cada una de las Ordenanzas de Edificación que se definen en los diversos capítulos de este Título.

4. De acuerdo a las previsiones de la legislación vigente la totalidad de obras de urbanización precisas para el uso lucrativo privado de terrenos correrá a cargo de los particulares.

Las citadas obras se realizarán y cederán a la Administración Local según lo previsto para cada situación.

Art.V.1.5. Alineaciones.

1. En lo que no resulten expresamente modificadas por la serie de planos de Ordenación Detallada o el Anejo a la Normativa "Callejero", o no se varíen o precisen a través de Planes Especiales o Estudios de Detalle, continúan vigentes las alineaciones y rasantes actualmente existentes. Además de las nuevas alineaciones definidas en los planos de O. Detallada o el Anejo a la Normativa "Callejero",

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucre.es>

el Ayuntamiento podrá definir nuevas alineaciones en la concesión de la licencia con objeto de eliminar irregularidades existentes, mediante acuerdo.

2. Las nuevas alineaciones que se establecen se definen geométricamente de tres formas:

- a) Por separación entre alineaciones mediante cota expresada en metros.
- b) Por unión entre alineaciones contiguas, al objeto de suavizar un retranqueo existente.
- c) Por prolongación de alineación existente.

Art.V.1.6. Características Básicas de las Zonas de Ordenanza.

Zona de Ordenación Urbanística (ZOU):

“Área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de usos globales y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarlas con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación” (definición de ZOU según el TRLOTAU).

En el Suelo Urbano se distinguen cinco Zonas de Ordenación Urbanística.:

ZOU 1. USO GLOBAL RESIDENCIAL

ZOU 2. USO INDUSTRIA-ALMACENAMIENTO

ZOU 3. USO HOSTELERO-TERCIARIO.

ZOU 4. USO INFRAESTRUCTURAL ESPECÍFICO. (Riego, Vías Pecuarias).

ZOU 5. UNIDADES DE EJECUCION (Residenciales/Industria-Almacenamiento.).

- ZOU 1. Uso Global Residencial.

* Los terrenos correspondientes a Áreas Libres o Equipamientos (Sistemas Generales o Sistemas Locales) se consideran subzonas de la ZOU 1.

Igualmente, en la ZOU 1 se incluyen todos los terrenos correspondientes a Planes Parciales ya desarrollados y ejecutados (Sector “A” y Sector “Traseras Divino Maestro”).

Dentro de esta ZOU, se distinguen cuatro Subzonas, o Zonas de Ordenanza.

1. Uso Global Residencial (corresponde a la actualmente denominada “Centro Urbano”).
2. Equipamientos y Servicios Públicos.
3. Áreas Libres y Zonas Verdes.
4. Áreas de “Cambio de Uso” (ámbitos “A”).

- ZOU 2. Industria-Almacenamiento.

Incluye tramas urbanas -totalmente diferenciadas- situadas en las áreas oeste y este del Núcleo.

En esta Zona se incluyen todos los terrenos correspondientes a Planes Parciales ya desarrollados y ejecutados (Sector “Industrial 1” y “Serna”, etc.).

- ZOU 3. Hostelero-Terciario.

Recoge áreas vinculadas a usos específicos hosteleros-hoteleros.

Sus parámetros de Aprovechamiento son idénticos a la ZOU 1.

- ZOU 4. Uso Infraestructural Específico (Riego, Vías Pecuarias).

Recoge áreas vinculadas con situaciones relativamente singulares (incidencias de Canales de Riego o vías Pecuarias).

Se trata de usos que corresponden habitualmente al suelo rustico y que -debido- al crecimiento del núcleo se hayan integrados en áreas totalmente urbanas. Su inclusión en la Normativa del Suelo Urbano, al NO regularse ningún parámetro edificatorio tiene por único motivo la necesidad de que esta Normativa abarque la totalidad del suelo.

- * ZOU 5. Unidades de Actuación.

Esta Zona incluye pequeñas zonas insuficientemente consolidadas.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Se incluyen Unidades de Uso Residencial (con usos y aprovechamientos idénticos a los de la Zona 1, pero con alturas diferentes, Baja+1 en lugar de Baja+2).

Se incluyen Unidades de Uso Industrial, con usos y Aprovechamientos idénticos a los de la ZOU 2. Industrial.

CAPÍTULO 2. USO GLOBAL RESIDENCIAL. ZOU 1.

Art.V.2.1. Ámbito y Tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación en los que se identifica con el núcleo actual y zonas de expansión.

2. Responde a la tipología de edificación entre medianeras sobre alineación de calle.

🕒 SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

Art.V.2.2. Uso Global. Uso Mayoritario.

El uso global es el residencial.

Art.V.2.3. Usos compatibles. Usos Prohibidos.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Industrial: En categoría 1 y situaciones A y B, sin superar los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

b) Terciario:

- Hospedaje.
- Comercio en situación de planta baja, primera o en edificio exclusivo
- Oficinas.
- Recreativo.
- Salas de Reunión.

c) Dotacional: Todos sus usos pormenorizados, cualquier situación, planta baja, primera o en edificio exclusivo.

🕒 SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Art.V.2.4. Condiciones de la parcela.

Las posibles nuevas segregaciones no originarán parcelas inferiores a 5 m. de fachada a vía pública y 80 m² de superficie.

Cualquier parcela, constituida de modo físico, catastral o registral como finca independiente antes de la entrada en vigor de este Plan, será edificable sin ninguna limitación dimensional o morfológica.

Para supuestos de posibles intervenciones relativas a Viviendas de Promoción Pública no se indican condiciones de parcela mínima, será la necesaria y conveniente para la actuación.

Art.V.2.5. Posición de la edificación en la parcela. Tipología edificatoria. Retranqueos.

1. La línea de la edificación coincidirá con la alineación exterior existente salvo en aquellos tramos señalados en la serie de Ordenación Detallada o en los de desarrollo de éste POM en los que se determine nueva alineación.

2. Con carácter general no se realizarán retranqueos respecto de la alineación exterior. No obstante, la edificación podrá retranquearse de la alineación exterior conformando patios de luces abiertos a fachada, siempre que:

- La alineación exterior presente cerramiento con las características de la fachada principal.
- Este cerramiento tenga una altura no inferior a 2,00 sobre la rasante de la acera., con parte inferior de obra de fábrica de altura mínima 0,80 m.
- La distancia de la cara interior del cerramiento a la fachada retranqueada de la edificación sea igual o superior a 2,00 m.
- Las zonas laterales del espacio correspondiente al retranqueo deberán tener un tratamiento similar al de la fachada retranqueada hasta una altura no inferior a 2,75 m.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

3. La tipología básica será la tradicional: Edificaciones en Manzana Cerrada (EMC). Con carácter general las edificaciones se situarán sobre la alineación de vial. Se entiende autorizable cualquier tipología que no contravenga los parámetros definidos en las presentes ordenanzas.

Art.V.2.6. Ocupación de la parcela. Fondo Edificable

- Parcelas de superficie inferior a 150 m²:

Total en todas las plantas.

- Parcelas de sup. superior a 150 m² e inferior a 600 m².

Total en todas las plantas para los primeros 150 m².

El exceso restante, hasta los 600 m²... 80% de parcela.

- Parcelas de superficie superior a 600 m².

Total en todas las plantas para los primeros 150 m².

De los primeros 150 m² hasta 600 m²... 80% de parcela.

El exceso restante..... 60% de parcela.

La profundidad edificable podrá ser total para la planta baja, para las plantas superiores se limitará a un fondo edificable de 30 m. medidos a partir de la alineación de fachada.

Para los supuestos de Equipamientos Públicos no se limita el fondo edificable.

Art.V.2.7. Altura de la edificación

- Altura de la Edificación.

3 plantas (Baja+2). Dimensión máxima 11,00 m. La medición se realizará desde la cota de rasante del acerado en el punto medio de la fachada a cara superior de forjado de última planta.

Sobre la altura máxima permitida sólo se autorizará la construcción de las pendientes de la cubierta y castilletes de escalera o ascensor, así como instalaciones de servicio de carácter no habitable. La altura máxima total de estos cuerpos será de 3,00 m., y deberán retranquearse un mínimo de 4,00 m. del plano de fachada.

Se prevé la existencia de un ámbito con altura de 2 plantas (Baja+1) correspondiente a la Plaza Alonso Quijano, se detalla en el Anexo nº 2. Callejero.

- Altura de Plantas.

Se verificarán las siguientes alturas libres, medidas de cara superior de forjado a cara inferior de forjado de planta superior:

. Planta Baja. Máximo 4,10 m. mínimo 2,50 m.

. Plantas Primera y Segunda. Máximo 3,20. Mínimo 2,50 m. Las edificaciones sin forjados intermedios (almacenes, edificios públicos especiales) no habrán de verificar estos límites, debiendo verificarse en cualquier caso la altura máxima de la edificación indicada.

☹ El número máximo de Plantas Bajo Rasante -siempre que sea posible - sin computar a efectos de medición de la edificabilidad máxima, se fija en 3 plantas. La altura libre mínima de cada una de ellas será de 2,20 m

Art.V 2.8. Coeficiente de Edificabilidad

El presente Plan de O. Municipal No Asigna coeficiente de edificabilidad específico.

Las condiciones de aprovechamiento se obtienen en función de la ocupación de parcela, fondo edificable y la altura máxima.

Art.V.2.9. Plazas de aparcamiento privadas en el interior de las parcelas.

En todo edificio de viviendas de nueva planta se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamientos de automóviles por cada ciento cincuenta (150) m² edificados y, en todo caso, una por cada vivienda.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Se consideran exentos de la reserva de aparcamientos aquellos edificios:

1. En los que esté prevista la realización de un número de viviendas igual o inferior a 2 unidades.
2. Que estando situados en solares que, no siendo resultantes de fraccionamiento de otros existentes en la fecha de entrada en vigor de la presente normativa, cumplan además alguna de las condiciones siguientes:

- a) Tener un fondo inferior a diez (10) metros.
- b) Tener una superficie inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
- c) Tener una fachada inferior a seis (6) metros.
- d) Vía de acceso rodado de sección inferior a 5 m. entre líneas de fachada (la vía ha de pertenecer al viario existente a la entrada en vigor de la normativa).

Art.V.2.10. Alineaciones.

Se definen en los planos de “Ordenación Detallada” y en el Anejo a la Normativa “Callejero”.

La definición efectiva de las mismas requerirá el Informe previo de los Servicios Técnicos Municipales.

Por las características topográficas del núcleo (con pendientes generales inferiores al 1%) las rasantes son horizontales, por este motivo no se representan en planos (se representan las curvas de nivel básicas).

🕒 SECCION 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS. “AREA PROTECCION CONDICIONES ESTÉTICAS”.

Art.V.2.11. “Área Protección Condiciones Estéticas”.

1. El color básico de la edificación será preferentemente el blanco.

Se tenderá a la recuperación de este color en edificaciones que no lo presenten.

2. Las cubiertas a fachada se realizarán preferentemente en teja cerámica-curva, en caso de disponerse teja cerámica mixta será del tipo “envejecida”, no “flameada”.

El desarrollo mínimo en planta de 4,00 m. de longitud medidos perpendicularmente a línea de fachada y finalizará en un alero en la fachada.

Las pendientes de faldones no serán superiores al 50%.

3. El tratamiento de fachadas será el enfoscado (o cualquier tipo similar de revestimiento plano continuo) y pintado. Se incluyen los morteros de cal.

Se evitarán los acabados en ladrillo visto y los aplacados cerámicos, salvo preexistencias documentadas como técnicas u oficios culturalmente reconocidos.

Se autorizará el recercado de huecos y la realización de cornisas en materiales pétreos, de color similar al empleado en la fachada.

Los zócalos presentarán color continuo y sensiblemente uniforme, se evitará la colocación de materiales no utilizados históricamente en estas disposiciones, tales como losas de pavimento, azulejería interior, etc. Su altura respecto la rasante no superará 1,40 m.

4. Las rejas, cierres y elementos de protección deberán estar acabados preferentemente en negro.

5. No se autoriza la realización de cuerpos volados cerrados, ni la disposición de cornisas con vuelos superiores a los tradicionales (50 cm. sin contar el vuelo de teja).

No se considera autorizable la disposición de balcones o miradores corridos (salvo preexistencias).

Se autoriza la disposición de miradores. Salvo preexistencia en otro tipo de material, se realizarán en perfilera metálica.

6. La disposición de rótulos publicitarios de cualquier tipo en fachadas deberá formar parte del diseño de la misma y deberá ser autorizado de modo específico.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Con carácter general no se autorizarán los rótulos en la coronación de los edificios ni los anuncios perpendiculares al plano de fachada.

Como normativa de referencia se estará a lo previsto en el Art.IV.4.10. apartados 1 y 2.

7. La disposición de elementos de climatización estará integrada en el diseño general de las fachadas.

Se ubicarán en huecos específicos, balcones o cornisas, con elementos de ocultación y/o integración.

8. Con carácter general no son autorizables retranqueos de la línea de fachada.

Los entrantes de paramento respecto de la línea de fachada se restringirán a los huecos de acceso a inmuebles y a los diferentes huecos de ventanas y/o balcones.

El resto de condiciones serán las correspondientes a la "ZOU 1" y a las restantes especificaciones de esta Normativa.

🕒 SECCION 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS. RESTO ZOU 1.

Art.V.2.12. Cuerpos Volados. Aleros.

Los cuerpos volados sobre vía pública tendrán como límite máximo el 7% del ancho de la vía en el tramo considerado, con un máximo absoluto de 1,00 m. Para la C/Canal del Gran Prior se considerará como ancho de la vía la distancia del plano de fachada al eje del Canal.

En cualquier caso, todos los vuelos situados a menos de 4,50 m. de altura sobre la rasante del acera deberán retranquearse como mínimo 25 cm. respecto de la línea exterior del bordillo de acera.

Los cuerpos volados cerrados se situarán, como mínimo a 1,00 m. de distancia de la edificación colindante.

Para el "Área de Protección de Condiciones Estéticas" el vuelo máximo se fija en 0,60 m.

Art.V.2.13. Condiciones Estéticas.

1. Los colores básicos de la edificación serán preferentemente el blanco y el ocre.

2. En el supuesto de utilizarse soluciones constructivas en teja, ésta será aconsejablemente de color ocre.

Las pendientes de faldones no serán superiores al 35%.

Para edificaciones que agoten la altura máxima permitida (planta baja+2) la cota superior de cumbrera sobre el último forjado no será superior a 3,00 m. En esta altura deben quedar incluidas las posibles cubiertas de elementos sobre el último forjado (castilletes, instalaciones de apoyo, etc.), estas dependencias en ningún caso podrán abrir huecos al frente de la parcela.

3. Para edificaciones que agoten la altura máxima permitida (planta baja+2) no se admitirán pretilas o antepechos de cubierta.

4. El tratamiento fundamental de fachadas será el enfoscado (o cualquier tipo similar de revestimiento plano continuo) y pintado, no recomendándose las plaquetas cerámicas vidriadas (salvo como ornamento en áreas específicas) ni los terrazos o materiales similares.

Los aplacados con placa biselada (elemento decorativo ya existente en algunas viviendas) se consideran autorizables.

En el supuesto de realizarse soluciones en ladrillo cara vista, se requerirá la previa aprobación del modelo por la Corporación.

5. Las rejas, cierres y elementos de protección deberán estar acabados preferentemente en negro.

6. La suma de las longitudes de los huecos a fachada en planta baja o alta no excederán el 80% de la longitud de la fachada.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

🕒 SECCION 4ª: PLANEAMIENTO URBANISTICO RESIDENCIAL EJECUTADO.

Art.V.2.14. Planeamiento Urbanístico Residencial. Características.

Las áreas con Planeamiento Urbanístico ejecutado (“Residencial A”, “Traseras Divino Maestro”) que se incluyen en esta zona, mantendrán las ordenanzas correspondientes a sus Planes Parciales originarios.

Para aspectos no relacionados con el aprovechamiento lucrativo, parcela mínima o altura máxima las actuaciones en estas áreas podrán registrarse -justificadamente- por las previsiones del POM.

Los ámbitos de estos Planes se indican en el Plano OE.4. Sus características básicas son:

* Plan Parcial Residencial “A” (CESO):

Parcela Mínima. 140 m2 (fachada 7,00 m., min) / Edificabilidad 1,50 m2t/m2 s / altura máxima 2 pltas (b+1)

* Plan Parcial Divino Maestro:

Parcela Mínima. 90 m2 (fachada 6,00 m. min) / Edificabilidad 1,50 m2t/m2 s / altura máxima 2 pltas (b+2)

CAPITULO 3. EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS

Art.V.3.1. Ámbito y características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo.
2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamiento y servicios públicos.
3. Los equipamientos que deban pasar a ser de titularidad pública por constituir sistemas generales se obtendrán por los sistemas previstos en la legislación.

🕒 SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

Art.V.3. 2. Uso Global

1. El uso que corresponde a cada parcela es el que se señala en planos con las siguientes especificaciones:

🕒 Comunicaciones (DC): aquél uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.

🕒 Equipamientos (DE): En este sentido, se pueden diferenciar los siguientes equipamientos:

🕒 Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS): aquél uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.

🕒 Uso Educativo (DEDU): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada.

🕒 Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

🕒 Uso Administrativo-Institucional (DAI): aquél uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirán en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, protección civil, u otros análogos.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>



☞ Uso Sanitario-Asistencial (DSA): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada.

2. En las parcelas en las que no se indica ningún uso podrá disponerse cualquiera de los usos por menorizados que se señalan en el punto 1 anterior.

Art.V.3.3. Usos compatibles.

1. En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.

2. En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación. También se considera compatible la residencia comunitaria con el uso característico religioso.

🕒 SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Art.V.3.4. Posición de la edificación

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que:

- No queden medianeras al descubierto
- Se resuelva adecuadamente la integración en el entorno inmediato.

Art.V.3. 5. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta es 2,50 m²/m².

Art.V.3.6. Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación será de 3 plantas (baja+2). Dimensión máxima de 11,00 m., medidos a cara superior de forjado de cubierta.

Las alturas de pisos podrán ser superiores a las indicadas en el articulado.

Teniendo en cuenta la posible aparición de edificaciones de carácter singular: pabellones deportivos, cines, iglesias, etc., La altura final deberá ser justificada en función de las necesidades concretas de la instalación.

☞ El número máximo de Plantas Bajo Rasante -siempre que sea posible - sin computar a efectos de medición de la edificabilidad máxima, se fija en 3 plantas. La altura libre mínima de cada una de ellas será de 2,20 m

Art.V.3.7. Condiciones estéticas

Se tomarán como referencia las condiciones aplicables sobre acabado de fachadas y cubiertas establecidas para la zona en que se ubique la parcela dotacional. La solución que se adopte deberá ser objeto de informe previo por el Ayuntamiento.

CAPITULO 4. AREAS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Art.V.4.1. Ámbito de Aplicación.

Serán de aplicación estas Normas a los terrenos calificados como "Áreas Libres y Zonas Verdes" que se señalan en los planos de ordenación, que incluye a las Áreas Libres derivadas de Planeamiento ejecutado.

Art.V.4.2. Actuaciones e Instalaciones.

Aparte de los usos propios áreas de esparcimiento, jardines, etc, en los terrenos señalados podrán autorizarse las siguientes actuaciones:

Instalaciones públicas (kioskos, instalaciones culturales etc.). Su superficie no será superior al 10% de la superficie total del área considerada. Altura máxima: 1 planta o 4,00 m.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Aparcamientos en superficie o vías de tráfico rodado interior o tangencial. Su superficie no será superior al 50 % de la superficie total ordenada.

Instalaciones Deportivas, en superficie no superior al 60% de la sup. total ordenada.

El número máximo de Plantas a realizar Bajo Rasante -siempre que sea posible su ejecución- no se limita.

La altura libre mínima de cada una de ellas será de 2,20 m.,

El equipamiento de las zonas verdes ha de cumplir criterios de eficiencia ambiental y bajo impacto. Se primará el uso de materiales fácilmente reciclables, el uso de maderas certificadas, mobiliario urbano ecológico, la instalación de farolas solares, papeleras multiresiduos, etc.....

Los espacios verificarán la Legislación en Materia de Accesibilidad indicada en esta Normativa.

CAPÍTULO 5. AREAS "CAMBIO DE USO Y ANALOGAS".

Art.V.5.1. Definición.

En el SUC, el POM incorpora bajo la denominación "Áreas Cambio de Uso y Análogas", aparte de otros tipos de terreno, algunas instalaciones con escaso grado de actividad.

Esta Normativa, que no considera en ningún caso los actuales usos como "fuera de ordenación", establece el marco regulador en orden a una hipotética transformación del actual uso.

Los parámetros de referencia de las actuaciones se indican en las Fichas de Planeamiento.

El Uso en las posibles nuevas zonas será el correspondiente al "Uso Global Residencial".

Caso de no producirse ninguna situación de "cambio de uso" se estará a lo previsto en la Ordenanza ZOU 2.

CAPÍTULO 6. USO INDUSTRIAL COMPATIBLE.

Art.V.6.1. Definición.

1. Es Uso Industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de obtención, elaboración y transformación de los productos, comprendiendo también las operaciones que se realizan en locales destinados al depósito, conservación, guarda, almacenaje y distribución de productos a fabricantes, instaladores o mayoristas.

Se incluyen también las actividades artesanales y los oficios artísticos, así como las actividades de reparación de productos ya sean de consumo industrial o doméstico, comprendiendo las relacionadas con el automóvil.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen una categoría y dos (2) situaciones, atendiendo respectivamente a:

A) Las molestias, efectos nocivos, daños y alteraciones que pueden producir sobre las personas y el medio ambiente.

B) El entorno en que están situadas.

Art.V.6. 2. Usos.

Ⓢ EL Uso Industrial tiene la característica de Uso Compatible. Para implantaciones de nueva planta se establece una superficie máxima de actuación de 2.500 m2 construidos edificados.

Art.V.6.3. Categorías.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones particulares contenidas en las presentes Normas, la determinación de las categorías de actividades se establece de acuerdo con los criterios siguientes:

CATEGORÍA I: Actividad compatible con la vivienda en zonas de predominio residencial. Comprende aquellas actividades que por sus características puedan ser autorizables (con las oportunas medidas correctoras) de acuerdo a lo dispuesto en el RAMINP.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Art.V.6.4. Situaciones.

En función de las posibles ubicaciones en relación con su entorno los usos industriales se clasifican en:

SITUACIÓN A: En planta baja o semisótano de edificios con viviendas u otros usos no industriales y siempre que el acceso se resuelva de forma independiente.

SITUACIÓN B: En naves o edificios industriales o almacenes en zonas residenciales, con fachada a la calle y siempre que el acceso se resuelva de modo independiente y exclusivo.

Art.V. 6.5. Coeficiente de Edificabilidad. Ocupación Máxima. Fondo Edificable. Alineaciones y Rasantes

* El presente Plan de Ordenación Municipal prevé un coeficiente de edificabilidad de 1,50 m²/m².

* No se fija ocupación máxima ni fondo máximo edificable.

* Las alineaciones y rasantes se definen en los planos de “Ordenación Detallada” y en el Anejo a la Normativa

La definición efectiva de las mismas requerirá el Informe previo de los Servicios Técnicos Municipales.

Art.V.6.6. Dotación de aparcamientos.

1. Existirá una plaza de aparcamientos para vehículos automóviles por cada trescientos (300) metros cuadrados construidos, considerándose exentos de esta dotación las instalaciones de superficie inferior.

Los talleres específicos de reparación de automóviles dispondrán en cualquier caso de una plaza de aparcamientos por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie útil de taller.

2. Si hubiera además en el mismo edificio oficinas, despachos o dependencias administrativas, se sumará a la dotación anterior la que correspondiera -en su caso- por este uso.

3. Cuando la superficie industrial o de almacenaje sea superior a quinientos (500) m², existirá una zona de carga o descarga de mercancías en el interior de la parcela o edificio con capacidad suficiente para un camión por los primeros quinientos (500) m² de superficie industrial o de almacenaje y de dos camiones para superficies superiores, además de un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras en la vía pública.

Art.V.6.7. Parcela Mínima.

Para los nuevos establecimientos Industriales en cualquier situación o categoría se atenderán a la parcela mínima de la zona establece una superficie mínima con las siguientes características:

⌚ Para edificaciones a realizar en zonas de Uso Global Residencial.

Será edificable toda parcela existente sin ninguna limitación dimensional o morfológica. Las posibles nuevas segregaciones para realización de edificaciones adscritas a este uso no originarán parcelas inferiores a 7 m. de fachada y 150 m² de superficie.

⌚ Para edificaciones a realizar en zonas de Uso Global Industrial.

Las posibles nuevas segregaciones para realización de edificaciones adscritas a este uso no originarán parcelas inferiores a 10,00 m. de fachada y 400 m² de superficie.

Art.V.6.8. Condiciones de Altura Máxima.

Las alturas de Edificación presentarán las siguientes características máximas:

9,50 m. al arranque de la estructura de cubierta.

12,00 m. a la cota de cumbrera.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Para Instalaciones de dimensiones especiales vinculadas al uso Industrial, tales como depósitos tolvas, etc., se establecen las siguientes previsiones:

⌚ La altura Máxima de la Cumbre o cota superior de estos elementos será de 13,00 m.

⌚ La Superficie Total ocupada en Planta por estas instalaciones especiales (de altura especial) no será superior al 15% de la Superficie Total de la Parcela.

En el supuesto de dividirse los edificios horizontalmente para la creación de entreplantas, etc., número de plantas no será en ningún caso superior a 2 plantas (baja + 1).

⚠ El número máximo de Plantas Bajo Rasante -siempre que sea posible - sin computar a efectos de medición de la edificabilidad máxima, se fija en 3 plts. La altura libre mínima de cada una de ellas será de 2,20 m.

Art.V.6.9. Condiciones Estéticas.

Se atenderán a la Zona o Subzona en que se ubiquen.

En el acabado final de las edificaciones se procurará -salvo determinaciones específicas de proyecto o de imagen de marca, etc. - el acabado en colores claros.

En lo relacionado con posibles cuerpos salientes, vuelos, etc., se estará a lo dispuesto en la Normativa general.

CAPÍTULO 7. USO GLOBAL INDUSTRIA-ALMACENAMIENTO. ZOU 2.

Art.V.7.1. Definición. Planeamiento Urbanístico Ejecutado. Características.

1. Es Uso Industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de obtención, elaboración y transformación de los productos, comprendiendo también las operaciones que se realizan en locales destinados al depósito, conservación, guarda, almacenaje y distribución de productos a fabricantes, instaladores o mayoristas.

Se incluyen también las actividades artesanales y los oficios artísticos, así como las actividades de reparación de productos ya sean de consumo industrial o doméstico, comprendiendo las relacionadas con el automóvil.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen una categoría y dos (2) situaciones, atendiendo respectivamente a:

A) Las molestias, efectos nocivos, daños y alteraciones que pueden producir sobre las personas y el medio ambiente.

B) El entorno en que están situadas.

3. Las áreas con Planeamiento Urbanístico ejecutado ("Serna I, procedente de Modificación AD.1994" "PP. Industrial Ctra. a Tomelloso o Serna II" o "Serna III") que se incluyen en esta zona, mantendrán en lo referente a aprovechamiento lucrativo las ordenanzas correspondientes a sus Planes Parciales originarios (1,10 m²/m² sobre parcela neta para "Serna I y II" o 1,25 m²/m² sobre parcela neta para "Serna III").

Para aspectos no relacionados con el aprovechamiento lucrativo, las actuaciones en estas áreas podrán regirse por las previsiones del POM.

Art.V.7. 2. Usos.

⌚ El Uso Industrial tiene la característica de Uso Principal.

Se entienden como usos compatibles todos los no relacionados con la residencia permanente continua de personas, en estos se incluyen los comerciales en cualquier ámbito, oficinas, hosteleros, etc.,

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

Estos usos, que son autorizables podrán:

- Complementar al uso principal dentro de la misma instalación (no se asigna porcentaje mínimo o máximo superficial de este uso complementario).
- Ubicarse en parcela independiente.

Art.V.7.3. Categorías.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones particulares contenidas en las presentes Normas, la determinación de las categorías de actividades se establece de acuerdo con los criterios siguientes:

CATEGORÍA I: Actividad compatible con la vivienda en zonas de predominio residencial. Comprende aquellas

actividades que por sus características puedan ser autorizables (con las oportunas medidas correctoras) de acuerdo a lo dispuesto en el RAMINP.

CATEGORÍA II: Comprende las actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas no admitidas en zonas de predominio residencial pero que pueden autorizarse en zonas industriales o aisladas de cualquier asentamiento residencial o industrial.

Art.V.7.4. Situaciones.

En función de las posibles ubicaciones en relación con su entorno los usos industriales se clasifican en:

SITUACIÓN A: En planta baja o semisótano de edificios con viviendas u otros usos no industriales y siempre que el acceso se resuelva de forma independiente. (no corresponde a esta ZOU)

SITUACIÓN B: En naves o edificios industriales o almacenes en zonas residenciales, con fachada a la calle y con el acceso se resuelto de modo independiente y exclusivo. (no corresponde a esta ZOU)

SITUACIÓN C: En edificios situados en zonas industriales.

Art.V. 7.5. Coeficiente de Edificabilidad. Ocupación Máxima. Fondo Edificable. Alineaciones

* El presente Plan de Ordenación Municipal prevé un coeficiente de edificabilidad de 1,50 m²/m².

* No se fija ocupación máxima ni fondo máximo edificable.

* Las alineaciones se definen en los planos de "Ordenación Detallada" y en el Anejo a la Normativa. La definición efectiva de las mismas requerirá el Informe previo de los Servicios Técnicos Municipales.

Art.V.7.6. Dotación de aparcamientos.

1. Existirá una plaza de aparcamientos para vehículos automóviles por cada trescientos (300) metros cuadrados construidos, considerándose exentos de esta dotación los talleres de superficie inferior.

Los talleres específicos de reparación de automóviles dispondrán en cualquier caso de una plaza de aparcamientos por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie útil de taller.

2. Si hubiera además en el mismo edificio oficinas, despachos o dependencias administrativas, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.

3. Cuando la superficie industrial o de almacenaje sea superior a quinientos (500) m², existirá una zona de carga o descarga de mercancías en el interior de la parcela o edificio con capacidad suficiente para un camión por los primeros quinientos (500) m² de superficie industrial o de almacenaje y de dos camiones para superficies superiores, además de un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras en la vía pública.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucre.es>

Art.V.7.7. Parcela Mínima.

Para los nuevos establecimientos Industriales en cualquier situación o categoría se atenderán a una parcela mínima con las siguientes características:

⌚ Las posibles nuevas segregaciones para realización de edificaciones adscritas a este uso no originarán parcelas inferiores a 10,00 m. de fachada y 400 m² de superficie.

Art.V.7.8. Condiciones de Altura Máxima.

Las alturas de Edificación presentarán las siguientes características máximas:

11,00 m. al arranque de la estructura de cubierta.

13,50 m. a la cota de cumbrera.

Se exceptúan del límite de edificación anterior, aquellos inmuebles que, debido a las características de las instalaciones, hayan de soportar una altura superior para poder cobijar las mismas (almacenes inteligentes, bodegas, silos, tolvas, etc.).

☺ El número máx. Plantas Bajo Rasante -siempre que sea posible - sin computar a efectos de medición de la edificabilidad máxima, se fija en 3 plantas. La altura libre mínima de cada una de ellas será de 2,20 m.

Art.V.7.9. Industria-Escaparate.

Correspondiente a algunos tramos situados en la antigua travesía de N-310 (margen sur).

Se indican como "E" y su ámbito es el de la totalidad del sombreado con trama "industrial".

Para esta subzona los usos pueden ser en su totalidad mixtos: oficinas-exposición-taller-comerciales, etc.

No se establecen porcentajes máximos o mínimos de implantación de cada uno de los usos, pudiendo destinarse al 100% a cada uno de los usos indicados.

No se precisa que los usos estén vinculados a actividad productiva específica.

Art.V.7.10. Condiciones Estéticas.

Libres

En el acabado final de las edificaciones se procurará -salvo determinaciones específicas de proyecto o de imagen de marca, etc. - el acabado en colores claros.

En lo relacionado con posibles cuerpos salientes, vuelos, etc., se estará a lo dispuesto en la Normativa general.

CAPÍTULO 8. ZOU 3. USO GLOBAL HOSTELERO-TERCIARIO.**Art.V.8.1. Ámbito. Tipología. Parámetros de Actuación.**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación en los que se identifica con el núcleo actual.

2. La tipología de Actuación es libre.

3. Los parámetros de intervención (alturas, aprovechamientos, etc.) son los de la ZOU.1 Uso Global Residencial.

⌚ SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO**Art.V.8.2. Uso Global. Uso Mayoritario.**

El uso global es el Terciario:

- Hospedaje.
- Comercio en situación de planta baja, primera o en edificio exclusivo
- Oficinas.
- Recreativo.
- Salas de Reunión.

Art.V.8.3. Usos compatibles. Usos Prohibidos.

Son Usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

a) Dotacional: Todos sus usos pormenorizados, cualquier situación, planta baja, primera o en edificio exclusivo.

Usos prohibidos: Industrial en cualquier categoría.

CAPÍTULO 9. ZOU 4. USO INFRAESTRUCTURAL ESPECIFICO (RIEGO/VIAS PECUARIAS).

Art.V.9.1. Ámbito. Parámetros de Actuación.

1. Su ámbito de aplicación es la zona incluida en Suelo Urbano definida en la serie de planos de Calificación del Suelo, correspondiente a:

* Terrenos de la Cañada Real de Cuenca.

* Tramos de la Infraestructura de Riego (Canal de margen dcha., y Canal de margen izqda.)

En ambos casos se trata de terrenos con regulaciones sectoriales específicas (dominio público, etc.).

Las actuaciones en las inmediaciones de ambas áreas requerirán informes previos específicos.

CAPÍTULO 10. ZOU 5. UNIDADES DE ACTUACION.

Art.V.10.1. Ámbito de Aplicación y Normativa.

Serán de aplicación estas Normas a los terrenos calificados como "Unidades de Actuación".

Las Fichas de Planeamiento que acompañan a esta Documentación identifican las mismas.

Sus condiciones de Edificación son las definidas para cada una de las zonas de referencia:

- ZOU 1. "Uso Global Residencial", (para las unidades con este uso). Presentará el mismo aprovechamiento lucrativo, a excepción de las condiciones relativas a altura máxima, en este caso Baja+1.

- ZOU 2. "Uso Global Industria-Almacenamiento" (para las unidades con este uso).

Presentará el mismo aprovechamiento

Art.V.10.2. Actuaciones. Derechos.

Las Actuaciones en las Unidades garantizarán el cumplimiento de los deberes en materia de cesiones de terrenos y garantías de realización de obras de urbanización.

El derecho de los propietarios de terrenos alcanza el 90% del Aprovechamiento Lucrativo.

El restante 10% se entiende sujeto a cesión a la Administración Municipal.

Las Fichas de Planeamiento que acompañan a esta Documentación definen las características de las posibles actuaciones.

CAPITULO 11- CONDICIONES DE APLICACIÓN EN LAS AREAS CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DEL PLAN.

Art.V.11.1. Aplicación.

Las áreas con Planeamiento de Desarrollo aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan se incorporan a las ZOU definidas en el POM en función de las características de su uso (Residencial o Industriales).

La única previsión del POM sobre estas áreas es relativa al PP "El Rincón":

- * El POM prevé la posibilidad de realizar soluciones habitacionales de Promoción Pública (viviendas, residencias u otro tipo de intervenciones) en la parcela con Uso Equipamiento de mayores dimensiones del PP.

El ámbito máximo de la actuación correspondería al 50% de la parcela. La Normativa de aplicación sería la correspondiente al Uso Residencial del citado Plan Parcial "El Rincón".

CAPITULO 12- SUPRIDIDO.

CAPITULO 13 - BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

Art.V.13.1. Ámbito de Aplicación.

Con relación a los Bienes y Espacios Protegidos que se localizan en este tipo de Suelo, nos remitimos expresamente al Catálogo de "Bienes y Espacios Protegidos" que se adjunta en este Volumen.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

Se indica que los elementos catalogados son:

* Núcleo:

- N1. Cueva de Medrano. BIC.
- N2. Iglesia Parroquial de San Juan Bautista.
- N3. Pósito de la Tercia (Pza. del Marqués de Casa Pacheco).
- N4. Chimenea de Ladrillo en C/Alcázar.
- N5. Chimenea de Ladrillo en C/Académicos.
- N6. Chimenea de Ladrillo en C/Miguel Hernández.
- N7. Pósito Municipal (Pósito Real). Plaza de España
- N8. Ermita de San Antón. Plaza de la Constitución.
- N9. Casa de las Aguas, en C/ Tejera, 10-
- N10. Estación del Ferrocarril en C/ Alfonso XII, s/n
- N11. Torreón de la Alcoholera (C/ Alcázar, 12 A).
- N12. Rebotica de los Académicos (Pza. de Alonso Quijano, 1).
- N13. Viv., en Pza. de la Constitución, 13 (c/v Canal). Catalogo: Rejería de fachada a Constitución.

* Exteriores al Núcleo:

- N14. Castillo de Peñarroya. BIC

Sin perjuicio de lo dispuesto en la Normativa se estará a lo dispuesto en la Ley 4/2013 Patrimonio Cultural CLM.

TITULO VI. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

Art.VI. 1. Ámbito de Aplicación.

Normas de aplicación al Suelo clasificado como Urbanizable, definido en Planos de Ordenación.

El Plan define diversos Sectores de Uso Residencial (anejos al núcleo y exteriores al mismo).

El Plan define varios Sectores de Uso Industria-Almacenamiento. (anejos al núcleo y exteriores al mismo).

☺ Para cada uno de los sectores delimitados se incluye, en el correspondiente Anexo, Ficha de Gestión urbanística, según el Modelo recogido en el Anexo II de la NTP-178/2010.

Art.VI. 2. Actuaciones en Suelo Urbanizable.

El Suelo Urbanizable está sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado en tanto no se aprueben las correspondientes figuras de planeamiento de rango superior (Programa de Actuación Urbanizadora, Plan Parcial, etc.). Entre tanto, no se podrán realizar en él obras instalaciones, salvo las que se hayan de ejecutar para la realización de los Sistemas Generales y las relacionadas con los mismos, así como aquellas de carácter provisional previstas en el art. 67 de la LOTAU, ni podrán destinarse los terrenos a usos o aprovechamientos distintos de los señalados en este POM.

Art.VI. 3. Obligaciones de los propietarios de Suelo Urbanizable. Reservas Viviendas P. Pública.

En virtud de las previsiones de la Legislación, los propietarios incluidos en sectores de S. Urbanizable deberán:

☺ Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento la superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, centros culturales y docentes públicos y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

☺ Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz de materializar el diez por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



De acuerdo al art. 24.3.B).1. del TRLOTAU (1/2010), se fija el porcentaje de suelos destinados a actuaciones de este tipo de viviendas (Viviendas de Protección Pública), en el 30% de la total edificabilidad residencial materializable.

Se estará, en cualquier caso, a las previsiones de la Legislación Vigente.

No se incluyen en estos casos supuestos las situaciones derivadas de actuaciones en curso ("La Alavesa").

Art.VI. 4. Sectores y Usos.

Se definen diversos sectores como Suelo Urbanizable Uso Residencial.

Se definen diversos sectores como Suelo Urbanizable Uso Industrial, que se grafía en Planos de Ordenación.

Las características específicas de los sectores se indican de modo pormenorizado en las fichas de Planeamiento y Gestión que acompañan a la presente Normativa.

Los sectores Residenciales con fachada a ctras, deberán localizar las reservas de Áreas Libres en las zonas anejas a la Ctra.

No se realiza la Ordenación Detallada de ningún Sector, sí se representan los viarios significativos sobre los mismos. Existe un Sector en Ejecución ("El Rincón").

Se relacionan a continuación algunas características de los distintos sectores:

Para ninguno de ellos se asigna porcentaje de Ocupación máxima.

No se autoriza ningún tipo de uso, en el espacio comprendido entre el forjado de cubierta y la cubierta (usos "bajo cubierta"); en este espacio podrán ubicarse exclusivamente castilletes de escalera o ascensor así como instalaciones de servicio, en todo caso de carácter no habitable.

El número máximo de Plantas Bajo Rasante -siempre que sea posible - sin computar a efectos de medición de la edificabilidad máxima, se fija en 3 plantas. La altura libre mínima de cada una de ellas será de 2,20 m.

Se solicitarán Informes a la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, C. y Cultura sobre las reservas de suelo para uso educativo a realizar en Sectores y Unidades de Actuación Residenciales.

Art.VI. 5. Determinaciones de desarrollo de los Sectores.

1. Sectores de Uso Residencial.

Áreas de Reparto..... UNICA, coincidente con el ámbito del SECTOR.

Planeamiento Requerido..... PROGRAMA DE ACTUACIÓN, y el previsto en la Legislación vigente en función de que se haya realizado o no, la Ordenación Detallada del Sector.

Indicamos que el Sector "El Rincón" tiene realizada la tramitación. DOCM nº 147 de 2/08/2010.

Aprovechamiento Tipo..... 0,82 m²/m² computado sobre la Sup. Bruta del Sector (sin incluir Sistema. Generales), para los sectores anejos al núcleo.

0,18 m²/m² computado sobre la Sup. Bruta del Sector, para el sector "La Alavesa".

Usos Globales..... Residencial y demás Usos definidos para la ZOU 1.

Usos Prohibidos..... Industrial.

Sección Mínima de Viario..... 10 m. entre alineaciones de Fachadas.

Reservas..... Para Sistema Local: Las previstas en la Legislación Vigente.

Para Sistema General: 5 m² por habitante (15 m² por vivienda). No

se incluyen en esta previsión el Sectores "El Rincón" (en ejecución).

Tipología Fundamental..... Para Sectores anejos al núcleo:

Viviendas Adosadas por sus linderos laterales formando manzanas

Cerradas.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- Para Sector exterior al núcleo ("La Alavesa"): Viviendas Aisladas.
En cualquier caso, los Planes de desarrollo podrán definir otras.
- Intensidad de Uso..... 30 viv/ha. máx. para los sectores 1/2/3/4/5/ 6/ 7/ 8.
3 viv/ha. máx., para "La Alavesa". con 0,16 m²t/m²s computados sobre ha. bruta.
- Parcela Mínima..... 100 m²., para los sectores 1/2/3/4/5/ 6/ 7/ 8.
1.500 m² para "La Alavesa".
- Fachada Mínima..... 7,00 m. de fachada para los sectores 1/2/3/4/5/ 6/ 7/ 8.
20 m. para "La Alavesa".
- Fondo Mínimo..... No se fija.
- Altura Máxima..... La altura máxima será de 2 ptas. (planta baja + 1), dimensión máxima 7,60 m. medidos a cara superior de forjado de cubierta.
- Infraestructuras..... Las dotaciones se realizarán mediante prolongación de las redes municipales. Los hipotéticos supuestos de insuficiencias de cota topográfica (vertidos) o presión (abastecimiento) se solucionarán por los propietarios mediante los medios técnicos adecuados,
- ☞ Para los diferentes Sectores No se autoriza ningún tipo de uso, incluido trasteros, en el espacio comprendido entre el forjado de cubierta y la cubierta (usos "bajo cubierta"); en este espacio podrán ubicarse exclusivamente castilletes de escalera o ascensor así como instalaciones de servicio, en todo caso de carácter no habitable
2. Sectores de Uso Industria-Almacenamiento.
- Áreas de Reparto..... UNICA, coincidente con el ámbito del SECTOR.
- Planeamiento Requerido..... PROGRAMA DE ACTUACIÓN, PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN.
- Indicamos que el Sector "Serna IV" tiene realizada la tramitación. DOCM nº 129 de 5/07/2011., Igualmente, el Sector "La Casilla", exterior al núcleo, posee planeamiento tramitado.
- Aprovechamiento Tipo..... 1,20 m²/m² computado sobre la Superficie Bruta del Sector.
- Usos Globales..... Industria y Almacenamiento.
- Usos Prohibidos..... Residencial. Salvo viviendas de vigilantes.
- Sección Mínima de Viario..... 12 m. entre alineaciones de Fachadas.
- Reservas..... 15% de la Superficie Total Ordenada.
2/3 de esta superficie se destinarán a Zonas Verdes.
1/3 de esta superficie se destinará a Equipamiento Dotacional.
- Tipologías..... Naves Adosadas por sus linderos laterales formando manzanas Cerradas. El P. Parcial podrá definir otros modelos Tipológicos.
- Parcela Mínima..... 400 m²
- Fachada Mínima..... 10,00
- Fondo Mínimo..... libre
- Altura Máxima..... ☹ Arranque de la Estructura de Cubierta. 11,00 m. medidos al elemento superior del arranque de la estructura de cubierta o a la cota superior del forjado de cubierta. (supuesto en que la fachada a calle se realice con forjados).
- En el caso de realizarse forjados intermedios, no generarán alturas sobre rasante superiores a 2 plantas (baja+1) y no podrán incluir a más del 50% de la superficie lucrativa final.

Sobre la altura máxima indicada sólo se autorizará:

☰ La construcción de instalaciones y equipos técnicos necesarios para el funcionamiento de la instalación; se retranquearán del plano de fachada a vía pública. un min. de 3,00 m.

☰ La formación de los faldones de cubierta.

🕒 La cota máxima para la cumbrera será de 13.50 m., sobre rasante.

☰ Al objeto de dar acogida a situaciones de carácter especial, vinculadas en cualquier caso a las características técnicas de las instalaciones, los Planes de desarrollo podrán regular alturas superiores a las indicadas, que deberán:

* Retranquearse 10 m. de la fachada a vía pública.

Infraestructuras..... Las dotaciones se realizarán mediante prolongación de las redes municipales.

En caso de no existir o ser insuficiente este recurso, los promotores de las actuaciones vendrán obligados a disponer los medios idóneos para subsanar estas deficiencias.

Los hipotéticos supuestos de insuficiencias de cota topográfica (vertidos) o presión (abastecimiento) se solucionarán por los propietarios mediante los medios técnicos adecuados.

3. Sectores de Uso Equipamiento.

Áreas de Reparto..... UNICA, coincidente con el ámbito del SECTOR.

Planeamiento Requerido..... PROGRAMA DE ACTUACIÓN, y el previsto en la Legislación vigente en función de que se haya realizado o no, la Ordenación Detallada del Sector.

Aprovechamiento Tipo..... 1,00 m²/m² computado sobre la Superficie Bruta del Sector.

Usos Globales..... Equipamiento.

Usos Prohibidos..... Industrial.

Sección Mínima de Viario..... 10 m. entre alineaciones de Fachadas.

4. Disposiciones Específicas sobre Sectores.

* El Planeamiento de Desarrollo ajustará de modo efectivo las superficies de los diversos sectores.

* Vías Pecuarias.

El Planeamiento de desarrollo de aquellos sectores inmediatos a Vías Pecuarias, (sectores residenciales 4,5, industrial SI5 y equipamiento SE1) abordará el adecuado tratamiento de las mismas en su ordenación. Se verificarán las previsiones de la Ley 9/2003 de Vías Pecuarias CLM.

* Canal/Cauce del Guadiana.

El desarrollo del Sector Residencial S.8. (anejo al Canal del Guadiana) requerirá Informe Favorable de la Admón. Competente

* Áreas Arqueológicas.

⇒ Los Sectores de Uso Industria-Almacenamiento S.I.1 y S.I.2 se encuentran parcialmente incluidos en Áreas Arqueológicas de Prevención.

El Sector Residencial “La Alavesa” se haya incluido casi al completo en Área Arq., de Prevención. Área B.18.

Para el SI1 “Serna IV” el expediente ya fue resuelto favorablemente (DOCM nº 129 de 5/07/2011).

El desarrollo de los Sectores SI2 y “La Alavesa” se requiere el Informe Favorable de la Admón. Competente

* Carreteras.

El Planeamiento de desarrollo de los sectores inmediatos a vías de comunicación abordará, en función de las previsiones de la Administración de la Carretera que corresponda, la ordenación de la zona inmediata a la misma.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

* Ajuste de Edificabilidad.

El Sector "El Rincón", de iniciativa municipal, realiza en su día reservas superiores a las previstas en la Legislación Vigente, al ser las reservas previstas en las NSM.

Esta Normativa reajusta la edificabilidad del Sector pasando de los 0,975 m²/m² actuales a 1,12 m²/m² (sobre parcela neta).

4. Orden de Prioridades. Condiciones de incorporación al proceso de Urbanización.

Se prevé la siguiente secuencia de desarrollo de sectores:

⇒ Sectores Residenciales: Sector 1 "El Rincón", Sector 2, Sector 5, Sector 6, Sector 7, Sector 4, Sector 3, Sector 8.

Los Sectores 3 y 8 no se desarrollarán hasta que transcurran, al menos, 3 años desde la Aprobación Definitiva del POM.

Las iniciativas de desarrollo del S.8 requerirán Informe Favorable de la CHG.

El sector "La Alavesa", exterior al núcleo, podrá incorporarse al desarrollo urbano en cualquier momento (tiene un gran número de edificaciones realizadas).

⇒ Sectores Industria-Almacenamiento: Sector 1 "Serna IV", Sector 3, Sector 5, Sector 2, Sector 4.

El Sector SI.6 "La Casilla", exterior al núcleo urbano, podrá incorporarse al desarrollo urbano en cualquier momento.

El Sector 2 no se desarrollará hasta que transcurran, al menos, 4 desde la Aprobación Definitiva del POM.

⇒ Sectores Uso Equipamiento y/o Espacio Libre:

Por sus características de uso, podrán incorporarse al desarrollo urbano en cualquier momento.

* Requerimientos Objetivos:

Aprobación del POM. La Aprobación del mismo legitima por sí sola la incorporación de los sectores al proceso de urbanización. Lógicamente han de atender -entre otros- los requisitos infraestructurales que se indican en la diversa documentación de este POM.

Art.VI. 6. Condiciones desarrollo Sector "La Alavesa".

Las características especiales de este sector suponen el que se prevean estas condiciones de desarrollo:

* El Ámbito de Suelo Urbanizable delimitado puede fragmentarse en áreas de desarrollo de 4 Has. de Sup. Mínima.

* Las citadas áreas de desarrollo podrán localizar los suelos de reserva obligatoria en espacios colindantes no incluidos como Suelo Urbanizable. Esta circunstancia no se considerará en ningún caso como Modificación de Planeamiento.

* Estas áreas, ámbitos reducidos, resolverán adecuadamente en cualquier caso los requisitos y demandas infraestructurales (agua/saneamiento, etc.).

* Las condiciones básicas de actuación (parcela mínima, ocupación, alturas, etc.) serán las definidas en el artículo anterior.

Art.VI. 7. Previsiones Sobre Líneas Eléctricas. Alumbrado.

Las líneas aéreas existentes en los sectores urbanizables deberán desviarse o soterrarse a su paso por dichos sectores.

Se dispondrán luminarias que eviten la contaminación lumínica exterior.

Art.VI.8. Directrices a seguir por los Proyectos que desarrollen Suelos Urbanizables.

* Reducir al máximo la afección a la hidrología superficial, procurando no interceptar la red natural de drenaje, contando en los lugares que sea necesario con las correspondientes obras de restitución.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

* Para mejorar el sistema de saneamiento y afectar en menor medida al sistema de depuración, se debe separar el sistema de recogida de las aguas residuales de las pluviales. Red Separativa.

Se deberá disponer de un tanque de tormentas con una capacidad mínima de 12 m3 por cada hectárea de superficie de captación impermeable o poco permeable, que permita evitar el vertido a través de aliviaderos. El agua almacenada se reutilizará, en las condiciones de autorización que corresponda, para la limpieza de viales y (si procede) para el riego de zonas verdes

* Se deberían establecer medidas correctoras encaminadas al ahorro del consumo de agua que permitan la mejora de los sistemas y las prácticas de riego que hagan más sostenible el crecimiento urbano previsto.

* En los diseños de las áreas verdes, se utilizarán especies de bajo consumo hídrico mediante técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado, evitando plantaciones extensivas no naturales, que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua (praderas de césped,...). Se emplearán abonos de liberación lenta. La poda se debería hacer de tal forma que el crecimiento sea abierto, de aspecto más natural. Se podrían emplear cubiertas de suelo (mulching) a base de materiales orgánicos como cortezas, maderas, hojas, acículas, turba o compost (sólo aquel obtenido en la fermentación del lodo desecado de planta depuradora de aguas residuales) o materiales inertes como gravillas o gravas volcánicas.

* Evitar la utilización de agua potable en el riego de los jardines y zonas verdes. Para reducir el consumo se reutilizarán siempre que sea posible las aguas residuales urbanas generadas en el área para el riego de las zonas verdes públicas y privadas.

* Adecuar la modulación de los volúmenes de edificación de las nuevas construcciones a la topografía del área edificable, minimizando el impacto de las mismas sobre el paisaje, así como la utilización de materiales constructivos y colores que se adapten al entorno natural, evitando especialmente la utilización de colores vivos.

* Unión de estas zonas al entorno natural a través de zonas verdes de especies vegetales autóctonas de la zona, que no deben constituir meras áreas residuales sin valor, sino que han de servir como elementos de transición entre el suelo agrario y la zona urbanizable, sirviendo así para la integración paisajística de las mismas.

* En la prolongación o diseño de nuevas calles se debería contemplar que las aceras tengan el suficiente ancho para albergar dos filas de alcorques para implantación de arbolado, una a cada lado de la calle, con distancia máxima entre alcorques de la misma fila de 8 metros. Los alcorques deberían tener unas dimensiones mínimas de 1 m. de lado.

* Se verificarán expresamente las previsiones en materia de Accesibilidad, y se realizarán las reservas de plazas para PMR previstas en la Legislación vigente (Orden VIV, Código ACC, DB SUA 9 del CTE ,etc.) y normativa complementaria o de desarrollo.

Art.VI. 9. Delimitación de Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable.

En Suelo Urbanizable se plantean dos áreas de Reparto:

* Urbanizable Residencial.

Agrupar a todos los sectores Residenciales y a los Sistemas Generales Adscritos (Sup. Aprox 17.760 m2).

Todos los sectores presentan un aprovechamiento tipo de 0,82 m2t/m2s bruto, por lo que el aprovechamiento tipo del Área de Reparto es de 0,7846 m2t/m2s. (39,47 Has de Suelo Clasificado S.Ubzable. Residencial.).

No se incluye en el área el Sector S1 "El Rincón", en desarrollo de acuerdo a las NNSS. vigentes.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

* Urbanizable Industria-Almacenamiento.

Agrupar a todos los sectores de Uso Industria-Almacenamiento.

No existen Sistemas Generales adscritos. Todos los sectores presentan un aprovechamiento tipo de 1,20 m²/m² bruta, por lo que el aprovechamiento tipo del Área de Reparto es de 1,20 m²/m².

No se incluyen los Sectores S.11 "Serna IV" y S.16 "La Casilla", en desarrollo de acuerdo a las NNSS. vigentes.

TITULO VII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACION DEL SUELO RUSTICO.

CAPITULO I. NORMAS GENERALES PARA EL SUELO RUSTICO.

Art. VII.1.1. Ámbito de aplicación.

Serán de aplicación estas Normas al Suelo Rústico clasificado por el Plan de Ordenación Municipal, constituido por todos los terrenos del término Municipal que no estén comprendidos dentro del Suelo Urbano o Urbanizable, tal como se define en los planos de ordenación.

Sin perjuicio de la Normativa que se indica en páginas posteriores, se indica como Normativa específica de aplicación, a la que las páginas que siguen se atienden sensiblemente, la contemplada en:

🕒 Ley 8/2014, de 20 de Novbre., por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de Mayo, de Comercio CLM.

🕒 Orden de 1 de Febrero de 2016, Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden de 31/03/03, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento. Suelo Rústico

🕒 Instrucciones nº 1,2,3,4,5,y 6 de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo (DOCM nº 152, de 7 de Agosto de 2017, y DOCM nº 52 y 59 de 14 y 23 de Marzo de 2018 respectivamente).

Se indica que la Normativa citada puede incluir también aspectos no relativos al Suelo Rustico.

Art. VII.1.2. Categorías de Suelo Rustico.

En el Suelo Rústico se consideran las siguientes categorías de Suelo:

🕒 Suelo Rustico No Urbanizable de Especial Protección, (SRNUEP) que incluye las siguientes Categorías y Subcategorías:

🏠 Categoría. Suelo RNUP Ambiental, Natural, Cultural.

Subcategorías. 1. Suelo RNU Protección Ambiental.

2. Suelo RNU Protección Natural.

3. Suelo RNU Protección Cultural.

🏠 Categoría. Suelo RNU Protección Estructural.

Subcategorías. 1. Suelo RNU Forestal

2. Extractivo.

🏠 Categoría. Suelo RNU Protección Infraestructuras y Equipamientos

Subcategorías. 1. Infraestructuras.

2. Equipamientos.

🕒 Suelo Rústico de Reserva, constituida por el Suelo Rústico no incluido en ninguna de las áreas anteriores.

Para las áreas de Especial protección serán de aplicación además de estas Normas Generales, las Normas particulares de protección contenidas en el Capítulo III.

Art. VII.1.3. Garantías para la Materialización del Uso en Edificación.

Las condiciones que esta ordenación territorial y urbanística determina para la materialización del uso en edificación en suelo rústico prevén:

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

a) Asegurar la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos núcleos de población, así como adopción de las medidas precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

b) Asegurar la no formación en él de nuevos núcleos de población.

1) Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde el momento que se está en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano. El planeamiento general podrá establecer previsiones más restrictivas en la regulación de los supuestos en que existe riesgo de formación de núcleo de población en suelo rústico. A estos efectos se entenderá por unidad rústica apta para la edificación la correspondiente a la superficie mínima exigida por la Instrucción Técnica de Planeamiento o por el planeamiento general en los supuestos en que este sea aplicable, para la edificación o construcción ya materializada.

2) Asimismo y salvo que el planeamiento general determine justificadamente otra distancia, se considera que existe riesgo de formación de un núcleo de población cuando se propongan edificaciones a una distancia menor de 200 metros del límite del suelo urbano o urbanizable, siempre que este cuente con un Programa de Actuación Urbanizadora aprobado.

La regla anterior se excepcionará en los supuestos siguientes:

1º) Estaciones aisladas de suministro de carburantes.

2º) Ampliación de actividades o construcciones existentes salvo aquellas de carácter residencial.

3º) En municipios cuya población no exceda de 1.000 hbs. de derecho, en todo caso.

4º) En municipios que superando los 1.000 hbs. de derecho, cuenten con uno o varios núcleos de población. En este caso la excepción regulada en el presente apartado beneficiará a aquellos núcleos cuya población, individualmente considerada, no exceda de 500 habitantes de derecho.

3) Igualmente se considera riesgo de ampliación o de formación de núcleo de población cuando se contengan, sin incluir la nueva edificación propuesta, tres o más edificaciones de cualquier uso correspondientes a distintas unidades rústicas en un círculo de 150 metros de radio con centro en cualquiera de las edificaciones mencionadas, sin que a tal efecto se computen aquellas construcciones en situación de ruina legalmente declarada. El planeamiento general podrá establecer justificadamente otro radio para el caso de actuaciones en que las tres o más edificaciones a que se refiere el presente apartado estén adscritas al sector primario.

Art. VII.1.4. Normas de Aplicación Directa y de Carácter Subsidiario.

Todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico deberán ajustarse, en todo caso, a las siguientes reglas:

a) No suponer un daño o un riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos.

b) Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

c) No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.

d) No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.

e) No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



f) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.

g) Las construcciones deberán armonizarse con el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vayan a implantar.

h) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

i) Con carácter general el número de plantas sobre rasante será igual o inferior a dos plantas (baja+1) y la altura a cumbre no podrá ser superior a ocho metros y medio (8,50), medidos en cada punto del terreno natural original.

No obstante lo anterior, en aquellas obras o instalaciones vinculadas a actividades productivas que precisen de Calificación Urbanística, dicha altura y número de plantas podrán superarse siempre que las características específicas derivada de su uso (por ejemplo: almacenes inteligentes, silos agrícolas, depósitos, actividades que precisen movimientos de piezas de gran volumen, bodegas, uso hotelero vinculado a bodegas, etc., etc.) hicieran imprescindible superarla en alguno o todos sus puntos.

CAPITULO II. NORMAS PARA EL SUELO RUSTICO DE RESERVA.

Art. VII.2.1. Actuaciones Autorizables en Suelo Rústico de Reserva.

En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán llevarse a cabo, con las condiciones y requisitos establecidos en los artículos siguientes los siguientes usos globales y pormenorizados, así como sus actividades, actos y construcciones asociados:

1. Usos adscritos al sector primario

a) Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.

b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

c) Edificaciones adscritas al sector primario, tales como almacenes, granjas y, en general, instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca. En particular:

- Almacenes de materias primas y aperos.

- Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.

- Otras construcciones relacionadas con actividades agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etcétera.

- Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.

- Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

Se entenderán incluidas en este supuesto tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.

2. Uso residencial familiar.

Se considera vivienda familiar aislada aquella vivienda que está localizada en una única parcela con acceso independiente, no estando permitida la agrupación de viviendas en una misma parcela, aun cuando

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

lo sean bajo la forma de la propiedad horizontal, ordinaria o tumbada, o se tratara de una copropiedad con adscripción de uso.

Se entenderán incluidas en este supuesto tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.

3. Usos dotacionales de titularidad pública

Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico. En particular:

a) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en todas sus modalidades.

b) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

c) Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

d) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

e) Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.

f) Todos los que resulten así declarados en virtud de legislación específica.

g) Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

4. Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.

a) Usos Industriales:

- Actividades extractivas y mineras, entendiéndose por éstas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos.

- Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico.

- Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente;

b) Usos Terciarios:

- Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.

- Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros; Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares; Establecimientos de turismo rural.

- Uso recreativo: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.

c) Usos dotacionales de equipamientos:

- Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

- Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

- Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

- Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades.

- Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.
- Estaciones aisladas de suministro de carburantes.
- Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

Se entenderán incluidos en este supuesto, relativo a los usos de titularidad privada, tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.

5. Actividades asociadas a los anteriores usos.

- a) División de fincas o la segregación de terrenos.
- b) Los vallados y cerramientos de parcelas.
- c) Reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta.

Se entenderán incluidos en estos supuestos la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

Art.VII.2.2. Los derechos de los propietarios en Suelo Rústico de Reserva. Actuaciones Urbanizadoras.

Los derechos de los propietarios en Suelo Rustico de Reserva serán los definidos en el artículo 7. del RSRULOTAU (D.242/2004 y Mod. D.177/2010) y legislación de desarrollo y/o concordante.

Actuaciones Urbanizadoras:

1. Existirá la posibilidad de proponer una actuación urbanizadora, por cualquier interesado en suelo rústico de reserva siempre que, de forma concurrente, se justifique el cumplimiento de las siguientes circunstancias:

a) Que la organización del modelo de desarrollo urbanístico así lo permita, por lo que deberán considerarse las directrices resultantes del modelo de evolución y de ocupación del territorio que definan las previsiones de expansión urbana contenidas en los planes urbanísticos.

b) Que la organización temporal de la ejecución del planeamiento así lo permita, por lo que deberán considerarse las previsiones contenidas en los planes urbanísticos sobre su secuencia lógica de desarrollo. En especial, deberán consultarse las concretas condiciones objetivas definidoras del orden básico de prioridades para la ejecución de las diferentes actuaciones urbanizadoras, establecidas en los planes.

2. Cuando en base a lo establecido en el número anterior resulte la posible viabilidad de la correspondiente actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva, para confirmar dicha viabilidad, deberá formularse a la Administración competente la consulta prevista en el art. 64.7 del TRLOTAU y en el Art. 36 del RSRULOTAU, todo ello según lo previsto en el artículo 54.2 de la mencionada Ley.

3. No se tramitarán actuaciones de este tipo hasta que transcurra al menos un año desde la publicación de la Aprobación Definitiva del Plan de Ordenación.

No se tramitarán actuaciones de este tipo sobre terrenos que hayan sufrido incendios o agresiones ambientales - entre ellas las roturaciones y descuajes no autorizados en terrenos ocupados por vegetación natural - provocadoras de pérdidas de masa forestal, entendiéndose por tal el deterioro o la destrucción de cubiertas vegetales naturales o de repoblaciones forestales.

Art. VII.2.3. Requisitos Básicos y Superficiales para la materialización de los Usos en Suelo Rústico de Reserva.

0. Previsiones de carácter general.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

1. Las obras, construcciones e instalaciones deberán realizarse sobre fincas que cuenten con las superficies mínimas que por ámbitos y tipologías se establecen en los párrafos siguientes, Asimismo, deberán respetar las limitaciones establecidas respecto a la superficie máxima que puede ser ocupada por la edificación o instalación, que se medirá por la proyección ortogonal de los elementos constructivos sobre el terreno.

2. La ordenación urbanística podrá establecer motivada y justificadamente dimensiones mayores respecto de la parcela mínima, así como establecer previsiones más restrictivas respecto de la superficie ocupada por la edificación.

3. Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:

a) Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.

b) Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad prevista.

c) Que exista informe previo y vinculante favorable de la C.P.O.T y U. para actuaciones en municipios de menos de 20.000 hbs, de derecho o de la C.R.O.T. y U. en el resto de municipios, salvo en el supuesto de usos y actividades vinculados al sector primario que no impliquen transformación de productos. El informe al que se refiere este apartado se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad lo requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente.

d) Que no sean obras, construcciones o instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.

1. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el Sector Primario.

1. La superficie mínima de la finca será si es de secano será de una hectárea en suelo rústico de reserva y de una hectárea y media en suelo rústico no urbanizable de especial protección, si es de regadío 5.000 m² tanto para suelo de reserva como de especial protección en los siguientes supuestos:

a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.

b) Granjas destinadas a la estabulación y cría de ganado.

c) Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias, tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías. etc., incluidas las que impliquen transformación de productos.

2. La superficie mínima de la finca será hectárea y media en suelo rústico de reserva y de dos hectáreas en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:

a) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.

b) Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.

3. La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 20% de la superficie total de la finca en todos los casos. Cuando se planteen construcciones como balsas de riego o purines, tanques de tormentas, invernaderos, piscifactorías, mallas de sombreo u otro tipo de instalaciones, la ocupación total de la finca, tanto de estas instalaciones como de las edificaciones, no podrá superar el 80% de su superficie.

2. Uso residencial familiar.

1. En suelo rústico de reserva la superficie mínima de la finca para implantar vivienda unifamiliar aislada será de una hectárea y media.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección la superficie mínima de la finca será de tres hectáreas.

3. Cuando se trate de viviendas familiares aisladas vinculadas con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales regirán las siguientes superficies mínimas:

- Una hectárea si se trata de suelo rústico de reserva.
- Hectárea y media si se trata de suelo rústico no urbanizable de especial protección.

4. La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá ocupar en ningún caso el 2% del total de la finca, no pudiéndose destinar más del 20% a las instalaciones o acondicionamientos del suelo para actividades relacionadas con la vivienda. En este porcentaje se incluirán, en todo caso, las edificaciones que se propongan.

3. Obras e Instalaciones de infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local.

1. La superficie mínima de la finca, así como su ocupación, serán las necesarias y adecuadas a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, según lo estipulado por su legislación específica.

2. Lo dispuesto en los apartados anteriores regirá en suelo rústico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

4. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el Uso industrial.

1. La superficie mínima de la finca para la realización de obras, construcciones e instalaciones relacionadas con actividades extractivas y mineras será las necesarias y adecuadas a sus requerimientos funcionales, de acuerdo con la legislación de minas y, en defecto de previsión expresa de ésta, de acuerdo con el informe del órgano competente en la materia.

2. La superficie mínima de la finca será de tres hectáreas cuando se trate de municipios de más de 5.000 habitantes de derecho y de dos hectáreas cuando se trate de municipios de 5.000 o menos habitantes de derecho, para las construcciones e instalaciones vinculadas a:

- a) Actividades industriales y productivas.
- b) Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.

3. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en el caso de depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y de talleres de reparación de vehículos.

4. Lo dispuesto en los apartados anteriores regirá en suelo rústico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

5. La superficie máxima ocupada por la edificación e instalaciones en los casos previstos en los apartados 2 y 3 del presente epígrafe no podrá superar el 20% del total de la finca en suelo rústico de reserva y el 10% en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

5. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el Uso comercial.

1. La superficie mínima de la finca será de dos hectáreas en el caso de establecimientos comerciales.

2. La superficie mínima de la finca será de una hectárea cuando se trate de tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca

3. La superficie máxima ocupada por la edificación e instalaciones será:

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- El 2% del total de la finca para establecimientos comerciales.
- El 10% en el caso de tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca.
- 4. Lo dispuesto en los apartados anteriores regirá en suelo rustico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.
 - 6. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el Uso hotelero y hostelero
 - 1. La superficie mínima de la finca será de una hectárea cuando se trate de establecimientos hoteleros y hosteleros de pequeño tamaño, entendiéndose por tales aquellos que no superen los setecientos cincuenta metros cuadrados de superficie construida, cuyos acabados finales sean los propios de la arquitectura tradicional y popular de la zona donde se vayan a implantar que tengan en cuenta su adecuación paisajista a la misma.
 - 2. La superficie mínima de la finca en el caso de establecimientos hosteleros y hoteleros distintos de los anteriores será tres hectáreas cuando se trate de municipios de más de 5.000 habitantes de derecho y de dos hectáreas cuando se trate de municipios de 5.000 o menos habitantes de derecho.
 - 3. La superficie mínima de la finca será de una hectárea cuando se trate de establecimientos de turismo rural, entendiéndose como tales los regulados en el Decreto 88/2018, de 29 de Noviembre, de ordenación de los alojamientos de turismo rural en CLM o que resulten así calificados en otra disposición autonómica vigente.
 - 4. La superficie mínima de la finca será de una hectárea y media cuando se trate de campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares, entendiéndose como tales los regulados en el Decreto 94/2018, de 18 de Diciembre, por el que se regula la ordenación de los campings y de las áreas para autocaravanas de C-LM o que resulten así calificados en otra disposición autonómica vigente.
 - 5. La superficie máxima ocupada por la edificación será de:
 - El 7,5 % del total de la finca en el caso de los establecimientos hoteleros y hosteleros definidos en el apartado 1 de este epígrafe.
 - El 5 % del total de la finca, en el caso de los establecimientos hoteleros y hosteleros definidos en el apartado 2 de este epígrafe.
 - El 20 % en el caso de establecimientos de turismo rural.
 - El 10 % en el caso de campamentos de turismo (camping).
 - 6. Lo dispuesto en los apartados anteriores regirá en suelo rustico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.
 - 7. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el Usos recreativos.
 - 1. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en el caso de obras, construcciones e instalaciones relacionadas con centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimientos.
 - 2. La superficie máxima ocupada por la edificación e instalaciones será del 10% del total de la finca.
 - 3. Lo dispuesto en los apartados anteriores regirá en suelo rustico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.
 - 8. Obras e instalaciones relacionadas con Usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada.
 - 1. La superficie mínima de la finca, así como su ocupación, serán las necesarias y adecuadas a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, en los siguientes casos:
 - Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.
 - Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución, con la salvedad prevista en el apartado siguiente.
 - Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



- Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.
- Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades, incluyendo las instalaciones necesarias para su conservación y explotación.
- Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.
- Estaciones de inspección técnica de vehículos.
- Estaciones aisladas de suministro de carburantes e infraestructuras de carga de vehículos eléctricos u otros sistemas análogos.

2. En el caso de subestaciones eléctricas transformadoras para tensiones hasta 132 KV., la superficie mínima de la finca será la resultante de aplicar a la superficie ocupada por el conjunto de elementos constitutivos de aquellas un retranqueo de 12 metros respecto de todos los linderos de la finca.

En el caso de subestaciones eléctricas transformadoras para tensiones superiores a 132 KV., la superficie mínima de la finca será de hectárea y media, siendo la ocupación la necesaria por el uso a implantar, respetando en todo caso un retranqueo de 12 metros respecto de todos los linderos de la finca.

3. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en el caso de otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

4. La superficie mínima de la finca ocupada por la edificación será del 10% del total de la finca para las obras, construcciones e instalaciones descritas en el apartado 3., del presente título,

5. Lo dispuesto en los apartados anteriores regirá en suelo rustico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Se acompaña un cuadro-resumen básico de lo indicado en los epígrafes anteriores (Suelo Rustico de Reserva).

ACTOS/ USOS AUTORIZABLES	Uso Expresam. permitido	Superficie Mínima. / Ocupación Máx. de Parcela.	
0. Actos No Constructivos.			
a) Actos No constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.	SI	Las necesarias y adecuadas para responder a sus requerimientos funcionales de uso y a la legislación vigente.	
b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria que no impliquen movimiento de tierras.	SI	Id. anterior	
1. Obras, Construcciones e Instalaciones Adscritas al Sector Primario		Secano	Regadío
a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio de materias primas y aperos de uso agrario	SI	1,00 Has. / 20%	0,50 Has. / 20%
b) Granjas e instalaciones a la estabulación y cría de ganado.	SI	1,00 Has. / 20%	0,50 Has. / 20%
c.1) Otras instalaciones análogas, como naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etc., incluidas las que impliquen primera transformación de productos.	SI	1,00 Has. / 80% (inst.+const.)	0,50 Has. / 80% (inst.+const.)
c.2) Otras instalaciones análogas, como naves de champiñón, viveros, piscifactorías, etc., incluidas las que impliquen primera transformación de productos. (art. 4.c. ITP/ SR/ 2020).		1,00 Has. / 20%	0,50 Has. / 20%
d) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola	SI	1,50 Has. / 20%	
e) Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.	SI	1,50 Has. / 20%	
2. Uso Residencial Unifamiliar.			
a) Vivienda Familiar aislada.	SI	1,50 Has. / 2%	
b) Vivienda Familiar aislada vinculada a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.	SI	1,00 Ha. / (< =20%/ 2%, Uso Viv.)	
3. Obras e Instalac. adscritas a Usos Dotacionales de Titularidad Pública.			
a) Elementos fijos del Sist.de Comunicaciones, inc. Instalaciones de conservación.	SI	Las necesarias y adecuadas para responder a sus requerimientos funcionales de uso, según lo estipulado en su legis., especifica.	

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



b) Elementos del ciclo hidráulico, incluida captación y redes de abast., saneam.	SI	Id. anterior
c) Sistema Energético en todas las modalidades, incluida generac. y redes.	SI	Id. anterior
d) Elementos pertenecientes a la red de Telecomunicaciones.	SI	Id. anterior
e) Elementos pert. al Sistema de tratamiento de residuos, inc., tratamiento y vertido	SI	Id. anterior
f) Todos los declarados en virtud de legislación específica	SI	Id. anterior
g) Otros Equipamientos como los destinados a servicios culturales, científicos, asistenciales, funerarios.	SI	Id. anterior
4. Construcciones e Instalaciones vinculadas al Uso Industriales, Terciarios y Dotacionales de Titularidad Privada.		
4.a.) Usos Industriales		
4.a.1) Actividades extractivas y mineras, inc., explotación canteras y extrac. áridos	SI	Las necesarias y adecuadas para responder a sus requerimientos funcionales, según legislación de minas o informe de órgano competente en la materia
4.a.2) Actividades clasificadas. A ubicar fuera de núcleos o de polígono industrial.		Municipios > 5000 hb. 3,00 Ha. / 20% Municipios ≤ 5000 hb. 2,00 Ha./ 20%
4.a.3) Deposito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos. Talleres de Reparación Vehículos.	SI	1,50 Has. / 10 %
4.a.4) Deposito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estac. de vehículos al aire libre, que no requieran instalaciones permanentes.	SI	Municipios > 5000 hb. 3,00 Ha. / 20% Municipios ≤ 5000 hb. 2,00 Ha./ 20%
4.b.) Usos Terciarios.		
4.b.1) Usos comerciales. Establecimientos comerciales.....	SI	2,00 Ha./ 2%
Tiendas de artesanía de la comarca	SI	1,00 Ha./ 10%
4.b.2) Usos Hosteleros y hoteleros.		
. Establecimientos hosteleros y hoteleros <750 m2 Sup.const. .	SI	1,00 Ha. / 7,5 %
Establecimientos hosteleros y hoteleros >750 m2 Sup.const		
. Establecimientos de Turismo Rural (Dec. 88/2018).	SI	Municipios > 5000 hb. 3,00 Ha. / 5% Municipios ≤ 5000 hb. 2,00 Ha./ 5%
. Campamentos de turismo (camping) e instalac., similares, autocaravanas	SI	1,00 Ha. / 20%
	SI	1,50 Ha./ 2%
4.b.3) Usos recreativos: Centros Deportivos, recreativos y de ocio.	SI	1,50 Ha./ 10%
4.c) Usos dotacionales.		
4.c.1.) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, inc. captación.	SI	La necesaria y adecuada para responder a sus requerimientos funcionales.
4.c.2.) Elem. pertenecientes al Sist. Energético, inc. generación.	SI	Id. anterior
4.c.3.) Elementos pertenecientes a la red de Telecomunicaciones.	SI	Id. anterior
4.c.4.) Elem. pertenecientes al Sist. de Tratamiento de Residuos.	SI	Id. anterior
4.c.5.) Elementos pertenecientes al Sistema Viario de comunicaciones, incluyendo las instalaciones necesarias para su conservación.	SI	Id. anterior
4.c.6) Servicios integrados en áreas de Servicio vinculadas a las Ctras.	SI	Id. anterior
4.c.7) Estaciones de Inspección Técnica de Vehículos.	SI	Id. anterior
4.c.8) Estaciones aisladas de suministro de carburantes e infraestructuras.....	SI	Id. anterior
4.c.9) Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, etc.	SI	1,50 Ha./ 10%
4.c.10) Subestaciones eléctricas para tensiones > 132 Kv. equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, etc.	SI	1,50 Ha./ La necesaria al Uso a implantar con retranqueo de 12 m. a todos los linderos.

• En relación a todos los epígrafes citados previamente y a los posteriores que fuera de aplicación, se verificarán las instrucciones nos. 1,2,3,4,5, de la D.Gral. de Vivienda y Urbanismo relativas a:

- Nº 1. Aplicación de la ITP/ Suelo Rustico a Planes Generales.
- Nº 2. Áreas de Servicio de Carreteras.
- Nº 3. Vallados y Cerramientos de Parcelas en Suelo Rustico.
- Nº 4. Industrias adscritas al Sector Primario.
- Nº 5. Excepción de los requisitos de Parcela Mínima y Ocupación Máxima en Suelo Rústico.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Art. VII.2.4. a. Características Básicas de las Intervenciones. b. Condiciones Morfológicas y Tipológicas. c. Vallados y Cerramientos de Parcelas.

a. Características Básicas de las Intervenciones:

1. Todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico, deberán ajustarse, en todo caso, a las siguientes reglas:

a) No suponer un daño o un riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos.
b) Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

c) No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.

d) No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.

e) No podrán suponer la construcción con características soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.

f) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.

g) Las construcciones deberán armonizarse con el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vayan a implantar.

h) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

2. Con carácter general el número de plantas sobre rasante será igual o inferior a dos plantas (baja+1) y la altura a cumbre no podrá ser superior a ocho metros y medio (8,50), medidos en cada punto del terreno natural original.

No obstante lo anterior, en aquellas obras o instalaciones vinculadas a actividades productivas que precisen de Calificación Urbanística, dicha altura y número de plantas podrán superarse siempre que las características específicas derivada de su uso (por ejemplo: almacenes inteligentes, silos agrícolas, depósitos, actividades que precisen movimientos de piezas de gran volumen, bodegas, uso hotelero vinculado a bodegas, etc., etc.) hicieran imprescindible superarla en alguno o todos sus puntos.

b. Condiciones Morfológicas y Tipológicas.

1. Las Edificaciones tendrán el carácter de aisladas, tanto en su propia parcela como respecto de otras edificaciones o instalaciones, así:

⌚ Las actuaciones de nueva planta se retranquearán como mínimo cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso. En el supuesto de que el camino o vía de acceso fuese de anchura superior a 10 m., el retranqueo (15 m.) se realizará respecto del lindero y/o cerramiento que la parcela presente al camino de acceso.

Las licencias de actividades productivas que a la entrada en vigor del POM no verifiquen expresamente las condiciones de retranqueo podrán mantener la actividad en curso.

2. Las Edificaciones presentarán - siempre que las características de su uso lo permitan - tipologías similares a las tradicionales de la zona, con disposiciones en planta sensiblemente rectangulares,

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucre.es>

cuerpos edificados próximos, proporción muy predominante del macizo sobre el hueco (alzados) y adaptación a la topografía del lugar.

3. Las tipologías residenciales evitarán las soluciones no habituales, tanto en soluciones de cubierta - en general, las pendientes de faldones deben ser inferiores a 45º- y las disposiciones propias de áreas urbanas: generación de medianeras vistas, patios de reducidas dimensiones, etc.

4. El diseño de la cubierta de las intervenciones evitará la aparición de faldones totalmente planos.

5. Se evitarán las disposiciones de grandes paños continuos paralelos a las vías de acceso, formando pantallas que limiten el campo visual.

6. Los colores de las actuaciones se atenderán a la gama básica del paisaje de la zona (ocre, verde, etc.) complementada con los colores tradicionales de la edificación rural (blanco, con zócalos o cercados en otros colores).

c. Vallados y Cerramientos de Parcelas.

Los vallados y cerramientos de fincas y parcelas se realizarán de acuerdo a las previsiones de la ordenanza municipal. "Ordenanza reguladora de la limpieza y vallado de solares y de parcelas rusticas".

Art.VII.2.5. La invalidez de los actos de calificación y autorización.

1. Son nulas de pleno derecho las calificaciones urbanísticas y las licencias municipales que, respectivamente, otorguen y autoricen en suelo rústico, y para la realización de los actos y las actividades correspondientes, la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que no cumplan los requisitos sustantivos y administrativos pertinentes conforme al TRLOTAU y al RSRULOTAU (D. 242/2004 y D.177/2010).

2. En particular serán nulas de pleno derecho las reclasificaciones y/o recalificaciones que legitimen usos incompatibles con el forestal que se otorguen sobre terrenos que hayan sufrido incendios o agresiones ambientales - entre ellas las roturaciones y descuajes no autorizados en terrenos ocupados por vegetación natural - provocadoras de pérdidas de masa forestal, entendiéndose por tal el deterioro o la destrucción de cubiertas vegetales naturales o de repoblaciones forestales.

Art.VII.2.6. La calificación urbanística del Suelo Rústico de Reserva.

1. En el suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística, previa a la licencia municipal:

a) Las obras e instalaciones relacionadas con usos dotacionales de titularidad pública.

b) Los actos y construcciones relacionados con los usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.

c) Los Proyectos consistentes en la realización de perforaciones para Exploración. Investigación y Explotación de Hidrocarburos. Almacenamiento de CO2, almacenamiento de gas y geotermia de media y alta entalpía que requieran la utilización de técnicas de Fracturación Hidráulica, y que recoge la Disposición Final Primera de la Ley 1/2017, de 9 de Marzo por la que se establecen medidas adicionales de protección de salud pública y del medio ambiente para la exploración, investigación o explotación de Hidrocarburos utilizando la Técnica de la Fractura Hidráulica, mediante la que se Modifica el Texto Refundido de la LOTAU, añadiéndole la nueva letra c) al apartado 3º del punto 1 del Artículo 54 (DOCM nº 58 de 23 de Marzo de 2017).

2. En el suelo rústico no urbanizable de especial protección requerirán calificación urbanística previa a la licencia municipal todos los actos previstos en el artículo 11 del Reg. De S. Rústico, con la única excepción de los siguientes:

a) Los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén destinados.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

b) La división de fincas o la segregación de terrenos.

Esta excepción se entenderá sin detrimento de los requisitos o autorizaciones que otras Administraciones impongan para su realización en esta categoría de suelo.

3. Se entenderá implícita la concesión de calificación urbanística en la aprobación de los proyectos de obras y servicios de titularidad pública estatal, autonómica o local.

4. También se entenderá implícita la calificación urbanística en la aprobación de proyectos de obras y servicios promovidos por particulares en los siguientes casos y con los siguientes requisitos:

a) Que se trate de proyectos u obras relativas a la implantación de instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica o de instalaciones fijas de radiocomunicaciones con sistemas radiantes susceptibles de generar o recibir ondas radioeléctricas en un intervalo de frecuencia comprendido entre 10 KHz y 300 GHz.

b) Que vayan a implantarse en suelo rústico de reserva.

c) Que los proyectos u obras respeten el resto de requisitos previstos en el Reg., de S. Rustico en particular, los requisitos sustantivos previstos del art.29. La comprobación del cumplimiento de estos requisitos corresponderá a los Ayuntamientos en el momento de emitir la correspondiente licencia.

d) Que los proyectos de obras y servicios se encuentren incluidos en planes o instrumentos aprobados por la Administración autonómica o estatal y publicados en el Boletín oficial correspondiente.

5. En el caso de obras, construcciones e instalaciones para usos integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, que deban ser ejecutados o desarrollados por particulares, la calificación se otorgará mediante informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, que deberá ser requerido por la Administración o el órgano administrativo responsable de la correspondiente carretera.

6. No será exigible la Calificación Urbanística para los Instalaciones de Comunicaciones Electrónicas salvo que se trate de Suelo Rustico de Especial Protección y se dé, además, alguna de estas circunstancias:

a. Tener impacto en el Patrimonio histórico-artístico.

b. Tener impacto en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.

c. Que se trate de instalaciones de nueva construcción que tengan impacto sobre espacios naturales protegidos.

d. Que ocupen una superficie superior a 300 metros cuadrados, computándose a tal efecto toda la superficie incluida dentro del vallado o instalación.

Art.VII.2.7. Requisitos Sustantivos para los actos No Constructivos.

1. Los actos no constructivos precisos para el uso y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados se llevarán a cabo en suelo r. de reserva cuando no estén prohibidos o excluidos expresamente por el planeamiento territorial y urbanístico.

Además de los que sean excluidos por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, no podrán ejecutarse, ni legitimarse por acto administrativo alguno los actos de transformación del estado del suelo que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de los recursos naturales y áreas protegidas, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas y ecosistemas acuáticos, masas vegetales -entendiendo por tales las cubiertas vegetales naturales arbustivas o arbóreas-, abandono o quema de objetos y terrenos, vertidos contaminantes.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucre.es>

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo los actos no constructivos previstos en el número 1 anterior siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles.

3. En todo caso, los actos no constructivos previstos en este artículo deberán realizarse de acuerdo a la naturaleza de los terrenos y mediante el empleo de medios que no podrán tener como consecuencia la transformación de las características de la explotación, y deberán permitir la preservación de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, de incendio o para la seguridad o salud públicas.

Art.VII.2.8. Construcciones en situaciones de menor superficie y/o mayor porcentaje de ocupación.

Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:

a) Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.

b) Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta.

c) Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación de Territorio y Urbanismo. Dicho informe se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente.

d) Que no sean obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.

CAPITULO III. NORMAS PARA EL SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION.

Art.VII.3.1. Áreas - Categorías - Subcategorías.

En el Suelo Rustico No Urbanizable de Especial Protección, (SRNUEP) se incluyen las siguientes Categorías y Subcategorías:

🏠 Categoría. Suelo RNUP Ambiental, Natural, Cultural.

Subcategorías. 1. Suelo RNU Protección Ambiental.

2. Suelo RNU Protección Natural.

* Parque Natural "Lagunas de Ruidera".

* LIC "Lagunas de Ruidera" ES4210017 y en el Áreas Críticas del Águila Perdicera.

* Elementos Geomorfológicos de Protección Especial. (Ley 9/99 Protección Naturaleza)

* Hábitats de Protección Especial y Hábitats Prioritarios (Directiva 92/43/CEE).

* Formaciones Boscosas Naturales. Dehesas.

* Montes de Utilidad Pública.

3. Suelo RNU Protección Cultural.

🏠 Categoría. Suelo RNU Protección Estructural.

Subcategorías. 1. Suelo RNU Forestal.

2. Suelo RNU Extractivo.

🏠 Categoría. Suelo RNU Protección Infraestructuras y Equipamientos

Subcategorías. 1. Infraestructuras.

2. Equipamientos.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Si coincidiesen varias categorías sobre el mismo territorio se dispondrán los usos permitidos por la de mayor rango restrictivo, conforme lo establecido en el decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo rústico, y dentro de una misma categoría los que correspondan conforme su protección específica.

Art.VII.3.2. Requisitos Básicos y Superficiales para la materialización de Usos en Suelo Rustico No Urbanizable de Especial Protección.

En S.R.N.U. de E. Protección sólo podrán realizarse los actos previstos para el S.R. de Reserva siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa sectorial que resulte aplicable.

1. Usos adscritos al sector primario.

🕒 🕒 REQUISITOS BASICOS.

🏠 Actos No Constructivos.

1. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga cuando no se encuentren prohibidos por el planeamiento territorial y urbanístico.

La inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.

2. Quedan expresamente prohibidos los actos de transformación del estado del suelo que comporten riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de los recursos naturales y áreas protegidas, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas y ecosistemas acuáticos, masas vegetales -entendiendo por tales las cubiertas vegetales naturales arbustivas o arbóreas-, abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.

🏠 Otros Usos y Actos Adscritos al Sector Primario.

1. En suelo r. no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo los usos, actividades y construcciones que estén permitidas por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros.

La inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no se interpretará como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.

🕒 🕒 REQUISITOS SUPERFICIALES Y OTROS.

La Superficie mínima de la finca será de una hectárea y media (1,5 Ha.) en los siguientes supuestos:

1. Secano:

a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos.

b) Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.

c) Otras construcciones relacionadas con actividades agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etcétera.

d) Otras construcciones diferentes de las enunciadas..... (Art. 4.c. de la ITP/SR/2020)

La Superficie mínima de la finca será de una hectárea 5.000 m² en los siguientes supuestos:

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

2. Regadío:

a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos.

b) Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.

c) Otras construcciones relacionadas con actividades agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etcétera.

d) Otras construcciones diferentes de las enunciadas..... (Art. 4.c. de la ITP/SR/2020)

La Superficie mínima de la finca será de dos hectáreas (2,0 Ha.) en los siguientes supuestos:

a) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola

b) Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética

En todos los casos, la superficie máxima ocupada por la edificación no superará el 20% de la superficie total de la finca.,

Para los casos del epígrafe “c)”, la ocupación máxima será del 80% que incluye Instalaciones + construcción.

El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capítulo II y el Art. VII.2.3. (Suelo Rustico de Reserva).

2. Uso residencial familiar.

En s. rústico no urbanizable de especial protección (en adelante SRNUEP) sólo podrán construirse viviendas familiares aisladas cuando no estén prohibidas por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar incompatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección.

En ningún caso podrá existir riesgo de formación de núcleo de población ni presumirse finalidad urbanizadora.

La superficie mínima de la finca para implantar una vivienda familiar aislada será de tres hectáreas (3,00 has.), con una ocupación máxima del 2%.

Para viviendas familiares aisladas vinculadas con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales la superficie mínima de la finca para implantar una vivienda familiar aislada será de 1,50 has.

En estos supuestos el porcentaje de sup., ocupada por edificación no será superior al 20%, dentro de este 20%, el 10% de la superficie total podrá destinarse a uso de vivienda.

El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capítulo II y el Art. VII.2.3. (Suelo Rustico de Reserva).

3. Usos dotacionales de titularidad pública

En SRNUEP sólo podrán llevarse a cabo las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local cuando no estén prohibidos por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar incompatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección..

Se acreditará además su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capítulo II y el Art. VII.2.3. (Suelo Rustico de Reserva).

4. Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.**4.1. Actividades extractivas y mineras.**

En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo cuando no estén prohibidos por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar incompatibles

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección.

Se acreditará además su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capítulo II y el Art. VII.2.3 (Suelo Rustico de Reserva).

4.2. Actividades industriales y productivas.

En SRNUEP sólo podrán llevarse a cabo estas actividades cuando no estén prohibidas por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar incompatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección.

Se acreditará debidamente su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo por la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial que pudiera albergarlas tanto en el municipio de que se trate como en los vecinos, o, existiendo aquel, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar.

El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones de este Capítulo II y el Art. VII.2.3 (Suelo Rustico de Reserva).

4.3. Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre.

En SRNUEP sólo se llevarán a cabo estas actividades cuando no estén prohibidos por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar incompatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección.

Se deberá acreditar su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capítulo II y el Art. VII.2.3 (Suelo Rustico de Reserva).

4.4. Usos comerciales.

En SRNUEP sólo podrán implantarse establecimientos comerciales y, en particular, tiendas de artesanía y productos de la comarca, cuando no estén prohibidos por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar incompatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección.

Se deberá acreditar su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capítulo II y el Art. VII.2.3 (Suelo Rustico de Reserva).

4.5. Usos hoteleros y hosteleros, campamentos de turismo e instalaciones similares.

En SRNUEP sólo podrán llevarse a cabo estas actividades, cuando no estén prohibidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar incompatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección.

Se deberá acreditar su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capítulo II y el Art. VII.2.3. (Suelo Rustico de Reserva).

4.6. Turismo rural.

En SRNUEP sólo podrán llevarse a cabo estas actividades, cuando no estén prohibidas por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar incompatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

No existirá riesgo de formación de núcleo de población, se acreditará la necesidad de ubicarse en esta clase de Suelo.

El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capítulo II y el Art. VII.2.3 (Suelo Rustico de Reserva).

4.7. Uso recreativo.

En SRNUEP sólo podrán llevarse a cabo estas actividades cuando no estén prohibidas por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar incompatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección.

Se acreditará la necesidad de establecimiento en esta clase de Suelo.

El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capítulo II y el Art. VII.2.3 (Suelo Rustico de Reserva).

4.8. Usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privada.

En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo estas actividades, cuando no estén prohibidas por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar incompatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección.

Se acreditará la necesidad de establecimiento en esta clase de Suelo.

El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capítulo II y el Art.VII.2.3 (Suelo Rustico de Reserva).

4.9. Servicios integrados en áreas de servicio de carreteras. Instalaciones de ITV. Instalaciones aisladas de suministro de carburantes.

En SRNUEP sólo podrán llevarse a cabo estas actividades, cuando no estén expresamente prohibidas por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar incompatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección.

Se acreditará la necesidad de establecimiento en esta clase de Suelo.

El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capítulo II y el Art. VII.2.3 (Suelo Rustico de Reserva).

4.10. Otros equipamientos colectivos.

En SRNUEP sólo podrán llevarse a cabo estas actividades, cuando no estén prohibidas por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar incompatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección.

Se acreditará la necesidad de establecimiento en esta clase de Suelo.

El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capítulo II y el Art.VII.2.3. (Suelo Rustico de Reserva).

A continuación, se acompaña Normativa y cuadro-resumen para cada uno de las Categorías y Subcategorías de Suelos Protegidos.

Art. VII.3.3. Normas para el Suelo Rustico No Urbanizable de Protección Ambiental.

En esta zona los Usos se dividen en:

A. Zonas de Protección del Dominio Público Hidráulico. (no hay captaciones, el abastecimiento procede del embalse).

B. Vías Pecuarias y Zona de Protección.



ACTOS/ USOS AUTORIZABLES	Uso Expresamente permitido		Superficie Mínima. / Ocupación Máx. de Parcela.	
	A	B		
0. Actos No Constructivos.				
a) Actos No constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.	SI	NO	Las necesarias y adecuadas para responder a sus requerimientos funcionales de uso y a la legislación vigente.	
b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria que no impliquen movimiento de tierras.	SI	NO	Id. anterior	
1. Obras, Construcciones e Instalaciones Adscritas al Sector Primario			Secano	Regadío
a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio de materias primas y aperos de uso agrario	SI	NO	1,50 Has. / 20%	0,50 Has. / 20%
b) Granjas e instalaciones a la estabulación y cría de ganado.	SI	NO	1,50 Has. / 20%	0,50 Has. / 20%
c.1) Otras instalaciones análogas, como naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etc., incluidas las que impliquen primera transformación de productos.	NO	NO	1,50 Has. / 80% (inst.+const.)	0,50 Has. / 80% (inst.+const.)
c.2) Otras instalaciones análogas, como naves de champiñón, viveros, piscifactorías, etc., incluidas las que impliquen primera transformación de productos. (art. 4.c. ITP/ SR/ 2020).	NO	NO	1,50 Has. / 20%	0,50 Has. / 20%
d) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola	SI	NO	2,00 Has. / 20%	
e) Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.	SI	NO	2,00 Has. / 20%	
2. Uso Residencial Unifamiliar.				
a) Vivienda Familiar aislada.	SI	NO	3,00 Has. / 2%	
b) Vivienda Familiar aislada vinculada a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.	SI	NO	1,50 Ha. / (<=20%/ 2%, Uso Viv.)	
3. Obras e Instal. adscritas a Usos Dotacionales de Titularidad Pública.				
a) Elementos fijos del Sist.de Comunicaciones, inc. Instalaciones de conservación.	SI	SI	Las necesarias y adecuadas para responder a sus requerimientos funcionales de uso, según lo estipulado en su legis., específica.	
b) Elementos del ciclo hidráulico, incluida captación y redes de abast., saneam.	SI	SI	Id. anterior	
c) Sistema Energético en todas las modalidades, incluida generación y redes.	SI	SI	Id. anterior	
d) Elementos pertenecientes a la red de Telecomunicaciones.	SI	SI	Id. anterior	
e) Elementos pert. al Sistema de tratamiento de residuos, inc., tratamiento y vertido	NO	NO	Id. anterior	
f) Todos los declarados en virtud de legislación específica	SI	SI	Id. anterior	
g) Otros Equipamientos como los destinados a servicios culturales, científicos, asistenciales, funerarios.	SI	NO	Id. anterior	
4. Construcciones e Instalaciones vinculadas al Uso Industriales, Terciarios y Dotacionales de Titularidad Privada.				
4.a.) Usos Industriales				
4.a.1) Actividades extractivas y mineras, inc., explotación canteras y extrac. áridos	SI la Extractiva NO la Minera	NO	Las necesarias y adecuadas para responder a sus requerimientos funcionales, según legislación de minas o informe de órgano competente en la materia	
4.a.2) Actividades clasificadas. A ubicar fuera de núcleos o de polígono industrial.	SI	NO	Municipios > 5000 hb. 3,00 Ha. / 10% Municipios ≤ 5000 hb. 2,00 Ha./ 10%	
4.a.3) Deposito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos. Talleres de Reparación Vehículos.	NO	NO	1,50 Has. / 10 %	
4.a.4) Deposito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estac. de vehículos al aire libre, que no requieran instalaciones permanentes.	NO	NO	Municipios > 5000 hb. 3,00 Ha. / 10% Municipios ≤ 5000 hb. 2,00 Ha./ 10%	
4.b.) Usos Terciarios.				
4.b.1) Usos comerciales. Establecimientos comerciales.....	SI	NO	2,00 Ha./ 2%	
Tiendas de artesanía de la comarca	SI	NO	1,00 Ha./ 10%	
4.b.2) Usos Hosteleros y hoteleros.				
. Establecimientos hosteleros y hoteleros <750 m2 Sup.const. . . .	SI	NO	1,00 Ha. / 7,5 %	
Establecimientos hosteleros y hoteleros >750 m2 Sup.const	SI	NO	Municipios > 5000 hb. 3,00 Ha. / 5% Municipios ≤ 5000 hb. 2,00 Ha./ 5%	
. Establecimientos de Turismo Rural (Dec. 88/2018).	SI	NO	1,00 Ha. / 20%	
. Campamentos de turismo (camping) e instalac., similares.,	SI	NO	1,50 Ha./ 2%	

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



autocaravanas			
4.b.3) Usos recreativos: Centros Deportivos, recreativos y de ocio.	SI	NO	1,50 Ha./ 10%
4.c) Usos dotacionales.			
4.c.1.) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, inc. captación.	SI	SI	La necesaria y adecuada para responder a sus requerimientos funcionales.
4.c.2.) Elem. pertenecientes al Sist. Energético, inc. generación.	SI	SI	Id. anterior
4.c.3.) Elementos pertenecientes a la red de Telecomunicaciones.	SI	SI	Id. anterior
4.c.4.) Elem. pertenecientes al Sist. de Tratamiento de Residuos.	NO	NO	Id. anterior
4.c.5.) Elementos pertenecientes al Sistema Viario de comunicaciones, incluyendo las instalaciones necesarias para su conservación.	SI	SI	Id. anterior
4.c.6) Servicios integrados en áreas de Servicio vinculadas a las Ctras.	NO	NO	Id. anterior
4.c.7) Estaciones de Inspección Técnica de Vehículos.	NO	NO	Id. anterior
4.c.8) Estaciones aisladas de suministro de carburantes e infraestructuras.....	NO	NO	Id. anterior
4.c.9) Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, etc.	SI	NO	1,50 Ha./ 10%
4.c.10) Subestaciones eléctricas para tensiones > 132 Kv. equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, etc.	NO	NO	1,50 Ha./ La necesaria al Uso a implantar con retranqueo de 12 m. a todos los linderos.

Observaciones/Notas:

1. Todos los Usos relacionados deben acreditar su necesidad de emplazamiento en Suelo Rustico y contar con la Autorización de la Administración competente en materia de Aguas y/o Vías Pecuarias.

2. Cualquier actividad en la zona de Protección del Dominio Público Hidráulico necesitará la oportuna autorización de la Confederación Hidrográfica.

3. Zona de Protección de las Vías Pecuarias (banda de 5 metros a cada margen del eje de la vía).

🕒 Usos Expresamente Permitidos:

- Elementos fijos pertenecientes al Sistema viario de comunicaciones y de Transportes.
- Elementos fijos adscritos a las adecuaciones del medio al objeto natural con destino público
- Instalaciones desmontables adscritas a equipamientos destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, y similares, de uso público en cualquier caso.
- Elementos fijos pertenecientes al Ciclo Hidráulico, al Sistema Energético o la red de Telecomunicaciones.

Todos los elementos anteriormente relacionados deberán acreditar su necesidad de emplazamiento en Suelo Rustico.

Al no realizarse las actuaciones sobre parcelas, no se asigna parcela mínima.

La altura máxima de las instalaciones desmontables citadas será de 4,00 m.

La ocupación de la Vía Pecuaria requiere, en cualquier caso, la autorización de la Administración Competente.

▪ Vías Pecuarias y los Sectores de Suelo Urbanizable.

* Los Sectores Residenciales 4 y 5, los Industriales, SI1, SI5 y el de Uso Equipamiento SE1 son inmediatos a Vías Pecuarias.

El Planeamiento de desarrollo de los mismos abordará su adecuado tratamiento. Se verificarán, en todos los casos las previsiones de la Ley 9/2003 de Vías Pecuarias CLM.

Art. VII.3.4. Normas para el Suelo Rustico No Urbanizable de Protección Natural.

En esta zona se dividen los usos permitidos en 4 Categorías:

1. Usos Permitidos en el Parque Natural “Lagunas de Ruidera”.
2. Usos Permitidos en el LIC “Lagunas de Ruidera” ES4210017 y en el Área Crítica del Águila Perdidera.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

3. Usos Permitidos en Elementos Geomorfológicos de Protección Especial. (Ley 9/99 Protección Naturaleza)

4. Usos Permitidos en Hábitats de Protección Especial y Hábitats Prioritarios (Directiva 92/43/CEE).

5. Usos Permitidos en las Formaciones Boscosas Naturales. Dehesas.

6. Usos Permitidos en los Montes de Utilidad Pública.

A continuación, se desarrollan las previsiones para cada una de ellas.

1. Usos Permitidos en el Parque Natural “Lagunas de Ruidera”.

Al encontrarse aprobado el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de las Lagunas de Ruidera (en adelante PRUG), publicado por Resolución de 5/12/1995 de la Dirección General de Medio Ambiente Natural (DOCM 61 de 15/12/1995) los usos se ajustarán en todas sus previsiones al citado PRUG.

A continuación, se transcribe el Apartado 5. Normativa de Aplicación” del citado PRUG.

“ 5. Normativa de Aplicación.

Las actividades que se desarrollen en el Parque se ajustarán a la siguiente normativa:

5.1. Para la protección del paisaje.

5.1.1. No se permitirá la construcción de nuevos tendidos eléctricos aéreos. Se podrá autorizar el mantenimiento de los tendidos eléctricos existentes, siempre que suponga una mejora ambiental de los mismos.

5.1.2. Sólo se autorizarán cerramientos por motivos de gestión del Parque Natural y promovidos por su Administración, debiéndose realizar de tal forma que supongan un impacto ambiental mínimo.

5.1.3. Las actividades extractivas de recursos mineros quedan prohibidas.

5.1.4. Queda prohibido el abandono de desperdicios y la generación de vertederos o depósitos de materiales desechados o dispersos.

5.1.5. Queda prohibida la publicidad exterior, excepto aquellos carteles que se prevean par el Uso Público y servicios del Parque, los cuales se adaptarán a lo previsto en la Normativa. Los elementos de publicidad que estén en contradicción con lo dispuesto en este plan deberán ser desmontados una vez cumplidos los plazos actuales de autorización.

5.1.6. Las obras de infraestructuras que se deban realizar deberán llevarse a cabo teniendo en cuenta la minimización del impacto ambiental, ocuparán la menor superficie y volumen posible. Los proyectos que se autoricen deberán realizar una evaluación de su impacto.

5.1.7. Las edificaciones quedarán reguladas de la siguiente manera:

5.1.7.1. Los edificios e instalaciones que en el momento de aprobación del presente Plan Rector no se ajusten a las previsiones del mismo tendrán la consideración de fuera de ordenación.

5.1.7.2. En los edificios e instalaciones calificados como fuera de ordenación podrán realizarse únicamente las pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato o conservación de los mismos, sin que en ningún caso implique incremento de su volumen.

5.1.7.3. Con las excepciones previstas en los párrafos siguientes quedan prohibidos en estos edificios e instalaciones:

* Obras de consolidación de elementos estructurales.

* Obras que supongan o lleven aparejado incremento de volumen.

* Obras de modernización de elementos estructurales, cubiertas, cerramientos o instalaciones.

* En general cuantas obras lleven aparejado el incremento de valor de expropiación.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

5.1.7.4. Podrá autorizarse la realización de obras destinadas a la transformación de edificios para su dedicación a usos de carácter público relacionados con la gestión del Parque.

5.1.7.5. Quedan exceptuadas de las prohibiciones de los párrafos anteriores las obras destinadas a la implantación de los sistemas de saneamiento que se deriven de la ejecución del correspondiente Plan.

5.1.7.6. Con carácter general, no se permitirá la construcción de nuevas edificaciones o construcciones de cualquier tipo, ya sean de carácter provisional o permanente, a excepción de las previstas en este Plan R.

5.1.7.7. La implantación de nuevas actividades o la ampliación de las existentes destinadas a facilitar el Uso Público o la conservación del Parque Natural se realizará en las edificaciones existentes en el momento de aprobación del Plan, y siempre que sus usos sean compatibles a los establecidos para cada zona; sólo de forma excepcional podrán autorizarse nuevas edificaciones en los términos previstos en las normas particulares de este Plan.

5.1.7.8. La Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, previo informe de la Junta Rectora, podrá autorizar por causas justificadas las obras de reparación y mantenimiento; las necesarias para la continuidad de las explotaciones cinegéticas y agropecuarias existentes, y las de las edificaciones situadas en las zonas calificadas como a ordenar por el planeamiento urbanístico.

5.1.7.9. En todo caso, las obras autorizadas se acomodarán a la tipología constructiva y arquitectónica de la zona.

5.2. Para la protección de los recursos naturales.

5.2.1. No se autoriza la introducción de nuevas especies animales y vegetales silvestres o domésticas en el medio natural del Parque. En caso de especies propias del Parque, la introducción de ejemplares solo podrá ser realizada por la Administración y con fines de conservación.

5.2.2. Por motivos de gestión debidamente justificados, la Administración del Parque podrá autorizar la extracción y recolección de plantas y animales vivos, así como de huevos, cadáveres, fragmentos y restos propios o de su actividad.

5.2.3. Las cortas de árboles que se autoricen deberán condicionarse a la regeneración de la cubierta vegetal, no pudiendo ser realizadas en el período comprendido entre el 31 de Marzo y el 31 de Septiembre.

5.2.4. Se prohíbe toda liberación de productos químicos en el medio natural del Parque, salvo aquellos autorizados por la Administración del Parque.

5.2.5. Los aprovechamientos cinegéticos estarán regulados por sus correspondientes Planes técnicos. Solo se permitirá la caza en el ámbito del Parque de las siguientes especies: urraca, grajilla, perdiz, conejo, liebre, paloma, jabalí y zorro.

5.2.6. No podrá realizarse movimiento de tierras ni extracción de áridos en el interior del Parque, salvo en el caso de obras incluidas en el Plan Rector u obras que se prevean en los Planes urbanísticos.

5.2.7. Se prohíbe la construcción de nuevas carreteras, pistas, caminos o modificación de los existentes, salvo en los casos en que sea necesario por motivos de gestión del Parque Natural. En este último caso, sólo se realizarán por motivos de Utilidad Pública.

5.2.8. Cualquier actividad que pueda afectar al régimen hídrico del sistema lagunar, tanto en cantidad como en calidad, requerirá autorización de la Administración del Parque Natural. Las autorizaciones que se concedan deberán adaptarse a la siguiente normativa:

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

5.2.8.1. Quedan prohibidas las obras, construcciones, actividades que puedan suponer una merma de los caudales circulantes de ríos, arroyo, encauzamientos, ramblas o barrancos. Se exceptúan de esta limitación las obras de mantenimiento de la infraestructura hidráulica autorizada, que en ningún caso supondrán modificación de las características de las instalaciones. Se realizarán respetando la vegetación arbórea y arbustiva existente, y en el período comprendido entre el 31 de Marzo y el 31 de Septiembre.

5.2.8.2. Las riberas de los ríos, lagunas y cauces se dedicarán preferentemente a usos públicos de carácter forestal con especies apropiadas.

5.2.8.3. Queda prohibida la actividad de aquellos establecimientos que puedan producir aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química o bacteriológica, de contaminar las aguas superficiales o subterráneas.

5.2.8.4. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías de que no supongan un riesgo para la calidad de las aguas subterráneas o superficiales.

5.2.8.5. Quedan prohibidos aquellos usos o actividades que contribuyan a alterar la cantidad o calidad de las aguas, así como aquellas infraestructuras que alteren el flujo hídrico.

5.2.8.6. Se prohíbe el vertido directo o indirecto a los cauces, lagunas o acuíferos subterráneos, de aguas residuales cuya composición química o bacteriológica pueda alterar las aguas con daños para la salud pública o para los aprovechamientos inferiores, tanto comunes como especiales.

5.2.8.7. No se permitirá la apertura de nuevos pozos o captaciones de agua, salvo las destinadas a satisfacer las necesidades derivadas de las infraestructuras de uso público y las promovidas por los Ayuntamientos destinadas al abastecimiento de viviendas situadas en zonas calificadas como a ordenar por el planeamiento urbanístico.

5.2.9. No se podrá realizar ningún tipo de prueba o actividad deportiva con medios mecánicos motorizados. Queda prohibido el tránsito con este tipo de medios, fuera de las carreteras y caminos, salvo por motivos de gestión del Parque Natural o por necesidades de las explotaciones existentes.

5.2.10. La pesca y la navegación estarán permitidas únicamente en los lugares que se establecen en la correspondiente normativa de protección, no pudiéndose realizar estas actividades en las lagunas Blanca, Conceja, Tomilla, Coladilla y Cenagosa.

5.2.11. Cualquier actividad de investigación sólo será autorizada previa presentación del correspondiente plan, que deberá ser informado por los correspondientes Órganos de la Dirección del Parque y se ajustará las condiciones que, al respecto, se establezcan.

5.2.12. Las actividades comerciales de cinematografía y video requerirán autorización previa de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

5.2.13. El espacio aéreo no podrá ser sobrevolado a alturas inferiores a 2.000 m. sobre cada cota, salvo por razones de seguridad, conservación, salvamento o fuerza mayor.

5.2.14. No se permitirán excepciones a la normativa general de la ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, salvo por motivos de gestión del Parque Natural.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>



5.3. Para la protección de los recursos culturales.

5.3.1. Sin perjuicio de las licencias pertinentes, la manipulación y extracción de restos de interés cultural existentes en el Parque, requerirá la oportuna autorización de su Administración.

5.3.2. No se podrá realizar modificación exterior o destrucción de los edificios y elementos tradicionales enclavados en el Parque sin la autorización de su Administración.

5.4. De las actividades de terceros.

5.4.1. Sólo se podrá realizar la actividad de acampada en los campings debidamente autorizados. No está permitida la pernocta de caravanas o vehículos de uso similar fuera de los campings.

5.4.2. No está permitido utilizar, con fines publicitarios, cualquier denominación que incluya "Parque Natural de las lagunas de Ruidera", salvo que tenga autorización de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

5.4.3. Se prohíbe la venta ambulante en el ámbito del Parque y toda actividad comercial que no se desarrolle en un recinto cerrado.

5.4.4. El uso de aparatos productores de música o de ruidos deberá ser el adecuado para no perturbar las condiciones de tranquilidad de las personas ni de la fauna del Parque.

5.4.5. Queda prohibido el lavado de útiles de cocina, enseres o cualquier otro objeto en las lagunas o cauces que pueda producir contaminación del agua; así mismo queda prohibido el baño con empleo de bronceadores o cualquier otra sustancia que produzca la contaminación de las aguas.

5.4.6. Durante la época de peligro de incendio queda prohibido el empleo del fuego en todo tipo de terreno, cualquiera que sea su finalidad. Se exceptúa de esta prohibición los fuegos realizados en áreas recreativas, en las instalaciones existentes al efecto.

2. Usos Permitidos en el LIC "Lagunas de Ruidera". Área Críticas del Águila Perdicera.

Con relación al Área Crítica del Águila Perdicera (*Aquila fasciata*), indicamos que aún no existe Decreto por el que se aprueba el Plan de recuperación de esta especie; a pesar de haber sido tema abordado por la Admón. competente en diversa documentación (borradores, etc.). Dado que su ámbito coincidiría -en principio- con el del LIC se ha considerado conveniente el incluirla en este apartado. La aprobación del correspondiente plan de recuperación/conservación supondría de modo inmediato la inclusión de sus "usos" en esta Normativa.

Respecto al LIC, los Usos se atenderán a las siguientes características:

ACTOS/ USOS AUTORIZABLES	Uso Expresam. permitido	Superficie Mínima./ Ocupación Máx. de Parcela.	
		Secano	Regadío
0. Actos No Constructivos.			
a) Actos No constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.	SI	Las necesarias y adecuadas para responder a sus requerimientos funcionales de uso y a la legislación vigente.	
b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria que no impliquen movimiento de tierras.	SI	Id. anterior	
1. Obras, Construcciones e Instalaciones Adscritas al Sector Primario		Secano	Regadío
a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio de materias primas y aperos de uso agrario	SI	1,50 Has. / 20%	0,50 Has. / 20%
b) Granjas e instalaciones a la estabulación y cría de ganado.	NO	1,50 Has. / 20%	0,50 Has. / 20%
c.1) Otras instalaciones análogas, como naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etc., incluidas las que impliquen primera transformación de productos.	NO	1,50 Has. / 80% (inst.+const.)	0,50 Has. / 80% (inst.+const.)
c.2) Otras instalaciones análogas, como naves de champiñón, viveros, piscifactorías, etc., incluidas las que impliquen primera transformación de	NO	1,50 Has. / 20%	0,50 Has. / 20%

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>



productos. (art. 4.c. ITP/ SR/ 2020).		
d) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola	NO	2,00 Has. / 20%
e) Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.	NO	2,00 Has. / 20%
2. Uso Residencial Unifamiliar.		
a) Vivienda Familiar aislada.	NO	3,00 Has. / 2%
b) Vivienda Familiar aislada vinculada a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.	NO	1,50 Ha. / (<=20%/ 2%, Uso Viv.)
3. Obras e Instal. adscritas a Usos Dotacionales de Titularidad Pública.		
a) Elementos fijos del Sist. de Comunicaciones, inc. Instalaciones de conservación.	SI	Las necesarias y adecuadas para responder a sus requerimientos funcionales de uso, según lo estipulado en su legis., específica.
b) Elementos del ciclo hidráulico, incluida captación y redes de abast., saneam.	SI	Id. anterior
c) Sistema Energético en todas las modalidades, incluida gener.y redes.	NO	Id. anterior
d) Elementos pertenecientes a la red de Telecomunicaciones.	SI	Id. anterior
e) Elementos pert. al Sistema de tratamiento de residuos, inc., tratamiento y vertido	NO	Id. anterior
f) Todos los declarados en virtud de legislación específica	SI	Id. anterior
g) Otros Equipamientos como los destinados a servicios culturales, científicos, asistenciales, funerarios.	SI	Id. anterior
4. Construcciones e Instalaciones vinculadas al Uso Industriales, Terciarios y Dotacionales de Titularidad Privada.		
4.a.) Usos Industriales		
4.a.1) Actividades extractivas y mineras, inc., explotación canteras y extracción de áridos	NO	Las necesarias y adecuadas para responder a sus requerimientos funcionales, según legislación de minas o informe de órgano competente en la materia
4.a.2) Actividades clasificadas. A ubicar fuera de núcleos o de polígono industrial.	NO	Municipios > 5000 hb. 3,00 Ha. / 10% Municipios ≤ 5000 hb. 2,00 Ha./ 10%
4.a.3) Deposito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos. Talleres de Reparación Vehículos.	NO	1,50 Has. / 10 %
4.a.4) Deposito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estac. de vehículos al aire libre, que no requieran instalaciones permanentes.	NO	Municipios > 5000 hb. 3,00 Ha. / 10% Municipios ≤ 5000 hb. 2,00 Ha./ 10%
4.b.) Usos Terciarios.		
4.b.1) Usos comerciales. Establecimientos comerciales.....	NO	2,00 Ha./ 2%
Tiendas de artesanía de la comarca	NO	1,00 Ha./ 10%
4.b.2) Usos Hosteleros y hoteleros.		
. Establecimientos hosteleros y hoteleros <750 m2 Sup.const. . . .	NO	1,00 Ha. / 7,5 %
Establecimientos hosteleros y hoteleros >750 m2 Sup.const	NO	Municipios > 5000 hb. 3,00 Ha. / 5% Municipios ≤ 5000 hb. 2,00 Ha./ 5%
. Establecimientos de Turismo Rural (Dec. 88/2018).	SI	1,00 Ha. / 20%
. Campamentos de turismo (camping) e instalac., similares, autocaravanas	SI	1,50 Ha./ 2%
4.b.3) Usos recreativos: Centros Deportivos, recreativos y de ocio.	SI	1,50 Ha./ 10%
4.c) Usos dotacionales.		
4.c.1.) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, inc. captación.	SI	La necesaria y adecuada para responder a sus requerimientos funcionales.
4.c.2.) Elem. pertenecientes al Sist. Energético, inc. generación.	NO	Id. anterior
4.c.3.) Elementos pertenecientes a la red de Telecomunicaciones.	SI	Id. anterior
4.c.4.) Elem. pertenecientes al Sist. de Tratamiento de Residuos.	NO	Id. anterior
4.c.5.) Elementos pertenecientes al Sistema Viario de comunicaciones, incluyendo las instalaciones necesarias para su conservación.	SI	Id. anterior
4.c.6) Servicios integrados en áreas de Servicio vinculadas a las Ctras.	NO	Id. anterior
4.c.7) Estaciones de Inspección Técnica de Vehículos.	NO	Id. anterior
4.c.8) Estaciones aisladas de suministro de carburantes e infraestructuras.....	NO	Id. anterior
4.c.9) Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, etc.	SI	1,50 Ha./ 10%
4.c.10) Subestaciones eléctricas para tensiones > 132 Kv. equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, etc.	NO	1,50 Ha./ La necesaria al Uso a implantar con retranqueo de 12 m. a todos los linderos.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

Observaciones/Notas:

1. Todos los Usos relacionados deben acreditar su necesidad de emplazamiento en Suelo Rustico y contar con la Autorización de la Administración competente.

En todos los ámbitos se descartarán los usos que impliquen gran ocupación superficial. .

2. En relación a los Usos NO autorizados expresamente en los apartados que siguen:

1. Obras, Construcciones e Instalaciones Adscritas al Sector Primario

2. Uso Residencial Unifamiliar.

Se admitirán únicamente obras de Renovación de Usos ya existentes debidamente acreditados.

3. Usos Permitidos en Elementos Geomorfológicos de Protección Especial Ley 9/99.

ACTOS/ USOS AUTORIZABLES	Uso Expresam. permitido	Superficie Mínima./ Ocupación Máx. de Parcela.	
		Secano	Regadío
0. Actos No Constructivos.			
a) Actos No constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.	SI	Las necesarias y adecuadas para responder a sus requerimientos funcionales de uso y a la legislación vigente.	
b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria que no impliquen movimiento de tierras.	SI	Id. anterior	
1. Obras, Construcciones e Instalaciones Adscritas al Sector Primario		Secano	Regadío
a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio de materias primas y aperos de uso agrario	SI	1,50 Has. / 20%	0,50 Has. / 20%
b) Granjas e instalaciones a la estabulación y cría de ganado.	NO	1,50 Has. / 20%	0,50 Has. / 20%
c.1) Otras instalaciones análogas, como naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etc., incluidas las que impliquen primera transformación de productos.	NO	1,50 Has. / 80% (inst.+const.)	0,50 Has. / 80% (inst.+const.)
c.2) Otras instalaciones análogas, como naves de champiñón, viveros, piscifactorías, etc., incluidas las que impliquen primera transformación de productos. (art. 4.c. ITP/ SR/ 2020).	NO	1,50 Has. / 20%	0,50 Has. / 20%
d) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola	NO	2,00 Has. / 20%	
e) Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.	SI	2,00 Has. / 20%	
2. Uso Residencial Unifamiliar.			
a) Vivienda Familiar aislada.	NO	3,00 Has. / 2%	
b) Vivienda Familiar aislada vinculada a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.	NO	1,50 Ha. / (< =20%/ 2%, Uso Viv.)	
3. Obras e Instal. adscritas a Usos Dotacionales de Titularidad Pública.			
a) Elementos fijos del Sist. de Comunicaciones, inc. Instalaciones de conservación.	SI	Las necesarias y adecuadas para responder a sus requerimientos funcionales de uso, según lo estipulado en su legis., específica.	
b) Elementos del ciclo hidráulico, incluida captación y redes de abast., saneam.	SI	Id. anterior	
c) Sistema Energético en todas las modalidades, incluida gener.y redes.	NO	Id. anterior	
d) Elementos pertenecientes a la red de Telecomunicaciones.	SI	Id. anterior	
e) Elementos pert. al Sistema de tratamiento de residuos, inc., tratamiento y vertido	NO	Id. anterior	
f) Todos los declarados en virtud de legislación específica	SI	Id. anterior	
g) Otros Equipamientos como los destinados a servicios culturales, científicos, asistenciales, funerarios.	SI	Id. anterior	
4. Construcciones e Instalaciones vinculadas al Uso Industriales, Terciarios y Dotacionales de Titularidad Privada.			
4.a.) Usos Industriales			
4.a.1) Actividades extractivas y mineras, inc., explotación canteras y extracción de áridos	NO	Las necesarias y adecuadas para responder a sus requerimientos funcionales, según legislación de minas o informe de órgano competente en la materia	
4.a.2) Actividades clasificadas. A ubicar fuera de núcleos o de polígono industrial.	NO	Municipios > 5000 hb. 3,00 Ha. / 10% Municipios ≤ 5000 hb. 2,00 Ha./ 10%	
4.a.3) Deposito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos. Talleres de Reparación Vehículos.	NO	1,50 Has. / 10 %	

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



4.a.4) Deposito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estac. de vehículos al aire libre, que no requieran instalaciones permanentes.	NO	Municipios > 5000 hb. 3,00 Ha./ 10% Municipios ≤ 5000 hb. 2,00 Ha./ 10%
4.b.) Usos Terciarios.		
4.b.1) Usos comerciales. Establecimientos comerciales..... Tiendas de artesanía de la comarca	NO NO	2,00 Ha./ 2% 1,00 Ha./ 10%
4.b.2) Usos Hosteleros y hoteleros. . Establecimientos hosteleros y hoteleros <750 m2 Sup.const. . . . Establecimientos hosteleros y hoteleros >750 m2 Sup.const . Establecimientos de Turismo Rural (Dec. 88/2018). . Campamentos de turismo (camping) e instalac., similares., autocaravanas	NO NO NO NO	1,00 Ha. / 7,5 % Municipios > 5000 hb. 3,00 Ha. / 5% Municipios ≤ 5000 hb. 2,00 Ha./ 5% 1,00 Ha. / 20% 1,50 Ha./ 2%
4.b.3) Usos recreativos: Centros Deportivos, recreativos y de ocio.	NO	1,50 Ha./ 10%
4.c) Usos dotacionales.		
4.c.1.) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, inc. captación.	SI	La necesaria y adecuada para responder a sus requerimientos funcionales.
4.c.2.) Elem. pertenecientes al Sist. Energético, inc. generación.	NO	Id. anterior
4.c.3.) Elementos pertenecientes a la red de Telecomunicaciones.	SI	Id. anterior
4.c.4.) Elem. pertenecientes al Sist. de Tratamiento de Residuos.	NO	Id. anterior
4.c.5.) Elementos pertenecientes al Sistema Viario de comunicaciones, incluyendo las instalaciones necesarias para su conservación.	NO	Id. anterior
4.c.6) Servicios integrados en áreas de Servicio vinculadas a las Ctras.	NO	Id. anterior
4.c.7) Estaciones de Inspección Técnica de Vehículos.	NO	Id. anterior
4.c.8) Estaciones aisladas de suministro de carburantes e infraestructuras.....	NO	Id. anterior
4.c.9) Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, etc.	SI	1,50 Ha./ 10%
4.c.10) Subestaciones eléctricas para tensiones > 132 Kv. equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, etc.	NO	1,50 Ha./ La necesaria al Uso a implantar con retranqueo de 12 m. a todos los linderos.

Observaciones/Notas:

• Todos los Usos relacionados deben acreditar su necesidad de emplazamiento en Suelo Rustico y contar con la Autorización de la Administración Competente, de acuerdo a las previsiones de la Legislación Vigente.

4. Usos Permitidos en Hábitats de Protección Especial y Hábitats Prioritarios. (Directiva 92/43/CEE).

ACTOS/ USOS AUTORIZABLES	Uso Expresam. permitido	Superficie Mínima./ Ocupación Máx. de Parcela.	
0. Actos No Constructivos.			
a) Actos No constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.	SI	Las necesarias y adecuadas para responder a sus requerimientos funcionales de uso y a la legislación vigente.	
b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria que no impliquen movimiento de tierras.	SI	Id. anterior	
1. Obras, Construcciones e Instalaciones Adscritas al Sector Primario		Secano	Regadío
a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio de materias primas y aperos de uso agrario	SI	1,50 Has. / 20%	0,50 Has. / 20%
b) Granjas e instalaciones a la estabulación y cría de ganado.	SI	1,50 Has. / 20%	0,50 Has. / 20%
c.1) Otras instalaciones análogas, como naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etc., incluidas las que impliquen primera transformación de productos.	NO	1,50 Has. / 80% (inst.+const.)	0,50 Has. / 80% (inst.+const.)
c.2) Otras instalaciones análogas, como naves de champiñón, viveros, piscifactorías, etc., incluidas las que impliquen primera transformación de productos. (art. 4.c. ITP/ SR/ 2020).	NO	1,50 Has. / 20%	0,50 Has. / 20%
d) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola	NO	2,00 Has. / 20%	
e) Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética..	SI	2,00 Has. / 20%	
2. Uso Residencial Unifamiliar.			
a) Vivienda Familiar aislada.	SI	3,00 Has. / 2%	

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>



b) Vivienda Familiar aislada vinculada a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.	SI	1,50 Ha. / (< =20%/ 2%, Uso Viv.)
3. Obras e Instal. adscritas a Usos Dotacionales de Titularidad Pública.		
a) Elementos fijos del Sist. de Comunicaciones, inc. Instalaciones de conservación.	SI	Las necesarias y adecuadas para responder a sus requerimientos funcionales de uso, según lo estipulado en su legis., específica.
b) Elementos del ciclo hidráulico, incluida captación y redes de abast., saneam..	SI	Id. anterior
c) Sistema Energético en todas las modalidades, incluida gener.y redes.	SI	Id. anterior
d) Elementos pertenecientes a la red de Telecomunicaciones.	SI	Id. anterior
e) Elementos pert. al Sistema de tratamiento de residuos, inc., tratamiento y vertido	NO	Id. anterior
f) Todos los declarados en virtud de legislación específica	SI	Id. anterior
g) Otros Equipamientos como los destinados a servicios culturales, científicos, asistenciales, funerarios.	SI	Id. anterior
4. Construcciones e Instalaciones vinculadas al Uso Industriales, Terciarios y Dotacionales de Titularidad Privada.		
4.a.) Usos Industriales		
4.a.1) Actividades extractivas y mineras, inc., explotación canteras y extracción de áridos	NO	Las necesarias y adecuadas para responder a sus requerimientos funcionales, según legislación de minas o informe de órgano competente en la materia
4.a.2) Actividades clasificadas. A ubicar fuera de núcleos o de polígono industrial.	NO	Municipios > 5000 hb. 3,00 Ha. / 10% Municipios ≤ 5000 hb. 2,00 Ha./ 10%
4.a.3) Deposito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos. Talleres de Reparación Vehículos.	NO	1,50 Has. / 10 %
4.a.4) Deposito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estac. de vehículos al aire libre, que no requieran instalaciones permanentes.	NO	Municipios > 5000 hb. 3,00 Ha. / 10% Municipios ≤ 5000 hb. 2,00 Ha./ 10%
4.b.) Usos Terciarios.		
4.b.1) Usos comerciales. Establecimientos comerciales.....	NO	2,00 Ha./ 2%
Tiendas de artesanía de la comarca	NO	1,00 Ha./ 10%
4.b.2) Usos Hosteleros y hoteleros.		
. Establecimientos hosteleros y hoteleros <750 m2 Sup.const. . . .	NO	1,00 Ha. / 7,5 %
Establecimientos hosteleros y hoteleros >750 m2 Sup.const	NO	Municipios > 5000 hb. 3,00 Ha. / 5% Municipios ≤ 5000 hb. 2,00 Ha./ 5%
. Establecimientos de Turismo Rural (Dec. 88/2018).	SI	1,00 Ha. / 20%
. Campamentos de turismo (camping) e instalac., similares, autocaravanas	SI	1,50 Ha./ 2%
4.b.3) Usos recreativos: Centros Deportivos, recreativos y de ocio.	SI	1,50 Ha./ 10%
4.c) Usos dotacionales.		
4.c.1.) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, inc. captación.	SI	La necesaria y adecuada para responder a sus requerimientos funcionales.
4.c.2.) Elem. pertenecientes al Sist. Energético, inc. generación.	NO	Id. anterior
4.c.3.) Elementos pertenecientes a la red de Telecomunicaciones.	SI	Id. anterior
4.c.4.) Elem. pertenecientes al Sist. de Tratamiento de Residuos.	NO	Id. anterior
4.c.5.) Elementos pertenecientes al Sistema Viario de comunicaciones, incluyendo las instalaciones necesarias para su conservación.	SI	Id. anterior
4.c.6) Servicios integrados en áreas de Servicio vinculadas a las Ctras.	NO	Id. anterior
4.c.7) Estaciones de Inspección Técnica de Vehículos.	NO	Id. anterior
4.c.8) Estaciones aisladas de suministro de carburantes e infraestructuras.....	NO	Id. anterior
4.c.9) Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, etc.	SI	1,50 Ha./ 10%
4.c.10) Subestaciones eléctricas para tensiones > 132 Kv. equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, etc.	NO	1,50 Ha./ La necesaria al Uso a implantar con retranqueo de 12 m. a todos los linderos.

Observaciones/Notas:

• Todos los Usos relacionados deben acreditar su necesidad de emplazamiento en Suelo Rustico y contar con la Autorización de la Administración Competente, de acuerdo a las previsiones de la Legislación Vigente.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>



5. Usos Permitidos en las Formaciones Boscosas Naturales. Dehesas.

6. Usos Permitidos en los Montes de Utilidad Pública.

Con relación al cuadro adjunto, las previsiones respecto a Usos en Montes de Utilidad Pública tendrán carácter público.

Todos los Proyectos deben adoptar las medidas adecuadas en orden a evitar las alteraciones de la cubierta vegetal.

ACTOS/ USOS AUTORIZABLES	Uso Expresam. permitido	Superficie Mínima./ Ocupación Máx. de Parcela.	
		Secano	Regadío
0. Actos No Constructivos.			
a) Actos No constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.	SI	Las necesarias y adecuadas para responder a sus requerimientos funcionales de uso y a la legislación vigente.	
b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria que no impliquen movimiento de tierras.	SI	Id. anterior	
1. Obras, Construcciones e Instalaciones Adscritas al Sector Primario		Secano	Regadío
a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio de materias primas y aperos de uso agrario	SI	1,50 Has. / 20%	0,50 Has. / 20%
b) Granjas e instalaciones a la estabulación y cría de ganado.	NO	1,50 Has. / 20%	0,50 Has. / 20%
c.1) Otras instalaciones análogas, como naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etc., incluidas las que impliquen primera transformación de productos.	SI	1,50 Has. / 80% (inst.+const.)	0,50 Has. / 80% (inst.+const.)
c.2) Otras instalaciones análogas, como naves de champiñón, viveros, piscifactorías, etc., incluidas las que impliquen primera transformación de productos. (art. 4.c. ITP/ SR/ 2020).	SI	1,50 Has. / 20%	0,50 Has. / 20%
d) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola	SI	2,00 Has. / 20%	
e) Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética..	SI	2,00 Has. / 20%	
2. Uso Residencial Unifamiliar.			
a) Vivienda Familiar aislada.	NO	3,00 Has. / 2%	
b) Vivienda Familiar aislada vinculada a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.	SI	1,50 Ha. / (<=20%/ 2%, Uso Viv.)	
3. Obras e Instal. adscritas a Usos Dotacionales de Titularidad Pública.			
a) Elementos fijos del Sist. de Comunicaciones, inc. Instalaciones de conservación.	SI	Las necesarias y adecuadas para responder a sus requerimientos funcionales de uso, según lo estipulado en su legis., específica.	
b) Elementos del ciclo hidráulico, incluida captación y redes de abast., saneam..	SI	Id. anterior	
c) Sistema Energético en todas las modalidades, incluida gener.y redes.	SI	Id. anterior	
d) Elementos pertenecientes a la red de Telecomunicaciones.	SI	Id. anterior	
e) Elementos pert. al Sistema de tratamiento de residuos, inc., tratamiento y vertido	NO	Id. anterior	
f) Todos los declarados en virtud de legislación específica	SI	Id. anterior	
g) Otros Equipamientos como los destinados a servicios culturales, científicos, asistenciales, funerarios.	SI	Id. anterior	
4. Construcciones e Instalaciones vinculadas al Uso Industriales, Terciarios y Dotacionales de Titularidad Privada.			
4.a.) Usos Industriales			
4.a.1) Actividades extractivas y mineras, inc., explotación canteras y extracción de áridos	NO	Las necesarias y adecuadas para responder a sus requerimientos funcionales, según legislación de minas o informe de órgano competente en la materia	
4.a.2) Actividades clasificadas. A ubicar fuera de núcleos o de polígono industrial.	NO	Municipios > 5000 hb. 3,00 Ha. / 10% Municipios ≤ 5000 hb. 2,00 Ha./ 10%	
4.a.3) Deposito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos. Talleres de Reparación Vehículos.	NO	1,50 Has. / 10 %	
4.a.4) Deposito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estac. de vehículos al aire libre, que no requieran instalaciones permanentes.	NO	Municipios > 5000 hb. 3,00 Ha. / 10% Municipios ≤ 5000 hb. 2,00 Ha./ 10%	
4.b.) Usos Terciarios.			
4.b.1) Usos comerciales. Establecimientos comerciales.....	NO	2,00 Ha./ 2%	
Tiendas de artesanía de la comarca	SI	1,00 Ha./ 10%	

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

4.b.2) Usos Hosteleros y hoteleros. . Establecimientos hosteleros y hoteleros <750 m2 Sup.const. . . . Establecimientos hosteleros y hoteleros >750 m2 Sup.const	NO NO	1,00 Ha. / 7,5 % Municipios > 5000 hb. 3,00 Ha. / 5% Municipios ≤ 5000 hb. 2,00 Ha./ 5%
. Establecimientos de Turismo Rural (Dec. 88/2018). . Campamentos de turismo (camping) e instalac., similares., autocaravanas	SI SI	1,00 Ha. / 20% 1,50 Ha./ 2%
4.b.3) Usos recreativos: Centros Deportivos, recreativos y de ocio.	SI	1,50 Ha./ 10%
4.c) Usos dotacionales.		
4.c.1.) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, inc. captación.	SI	La necesaria y adecuada para responder a sus requerimientos funcionales.
4.c.2.) Elem. pertenecientes al Sist. Energético, inc. generación.	NO	Id. anterior
4.c.3.) Elementos pertenecientes a la red de Telecomunicaciones.	SI	Id. anterior
4.c.4.) Elem. pertenecientes al Sist. de Tratamiento de Residuos.	NO	Id. anterior
4.c.5.) Elementos pertenecientes al Sistema Viario de comunicaciones, incluyendo las instalaciones necesarias para su conservación.	SI	Id. anterior
4.c.6) Servicios integrados en áreas de Servicio vinculadas a las Ctras.	NO	Id. anterior
4.c.7) Estaciones de Inspección Técnica de Vehículos.	NO	Id. anterior
4.c.8) Estaciones aisladas de suministro de carburantes e infraestructuras.....	NO	Id. anterior
4.c.9) Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, etc.	SI	1,50 Ha./ 10%
4.c.10) Subestaciones eléctricas para tensiones > 132 Kv. equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, etc.	NO	1,50 Ha./ La necesaria al Uso a implantar con retranqueo de 12 m. a todos los linderos.

Observaciones/Notas:

• Todos los Usos relacionados deben acreditar su necesidad de emplazamiento en Suelo Rustico y contar con la Autorización de la Administración Competente.

Art. VII.3.5. Normas para el Suelo Rustico No Urbanizable de Protección Cultural.

Se incluyen en esta zona los elementos que se relacionan e identifican a continuación:

1. Molino de San Antonio (NE. del Núcleo),
2. Castillo de Santa María.
3. Motilla de Sta. María.
4. Molino Nuevo.
5. Motilla del Retamar.
6. Molino de la Parra.
7. Peñarroya-2
8. Castillo de Peñarroya.
9. Mesas de la Parra-1.
10. Altarejos-1
11. Poblado de Despeñaperros
12. Altarejos-2
13. Huerta de Aguas-2
14. Cueva Maturras.
15. Morra Casa del Gavilán,
16. Vado de las Piedras.
17. La Mina-1
18. Molino de San Juan.
19. Camino de Acceso al Castillo de Peñarroya.

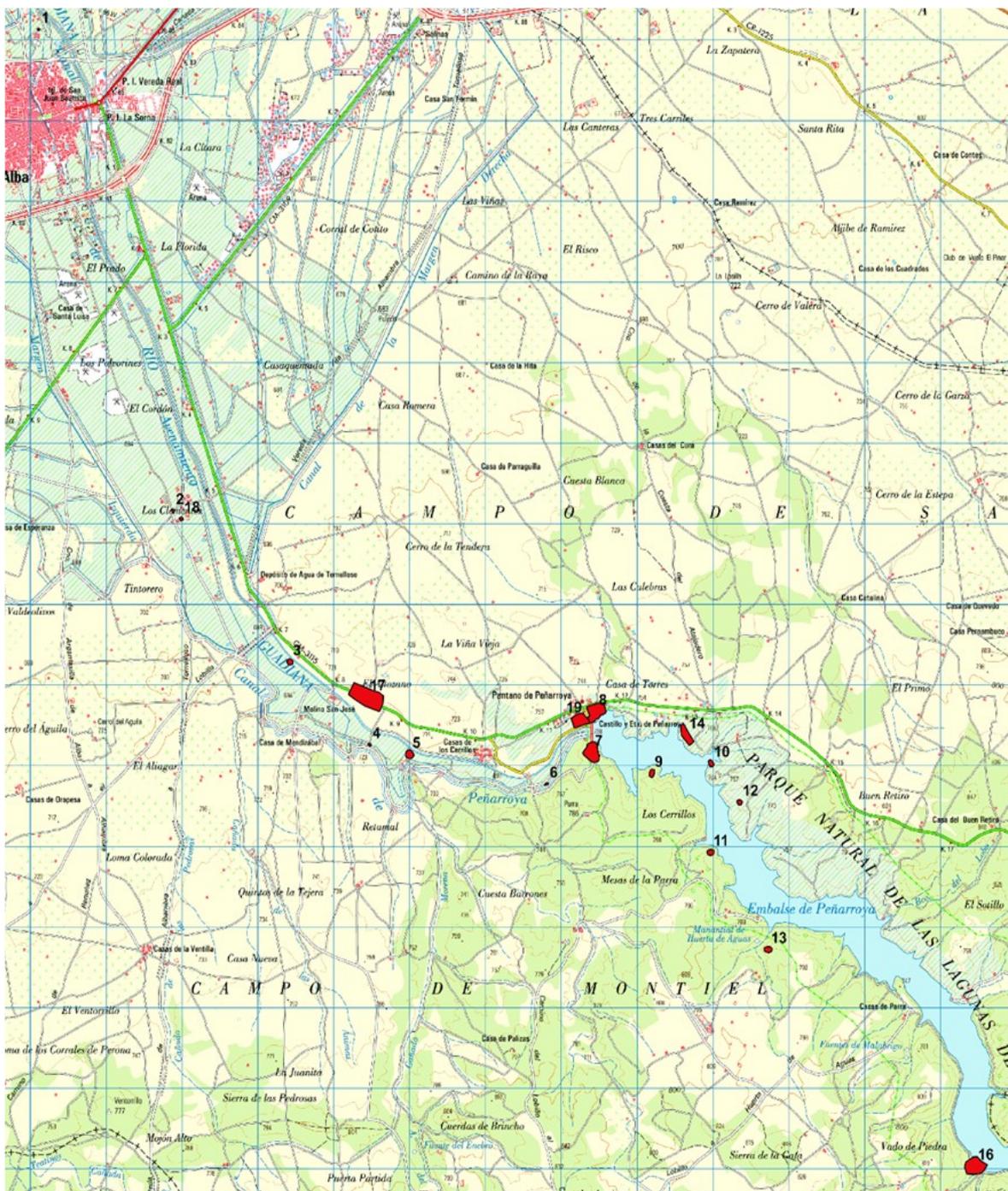
Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>



Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>



Cualquier posible actuación requiere el Informe previo Favorable de la Administración competente.
Una vez producido éste, se consideran autorizables las siguientes actuaciones:

ACTOS/ USOS AUTORIZABLES	Uso Expresam. permitido	Superficie Mínima./ Ocupación Máx. de Parcela.
0. Actos No Constructivos.		
a) Actos No constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.	SI	Las necesarias y adecuadas para responder a sus requerimientos funcionales de uso y a la legislación vigente.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>



b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria que no impliquen movimiento de tierras.	SI	Id. anterior	
1. Obras, Construcciones e Instalaciones Adscritas al Sector Primario		Secano	Regadío
a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio de materias primas y aperos de uso agrario	SI	1,50 Has. / 20%	0,50 Has. / 20%
b) Granjas e instalaciones a la estabulación y cría de ganado.	NO	1,50 Has. / 20%	0,50 Has. / 20%
c.1) Otras instalaciones análogas, como naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etc., incluidas las que impliquen primera transformación de productos.	NO	1,50 Has. / 80% (inst.+const.)	0,50 Has. / 80% (inst.+const.)
c.2) Otras instalaciones análogas, como naves de champiñón, viveros, piscifactorías, etc., incluidas las que impliquen primera transformación de productos. (art. 4.c. ITP/ SR/ 2020).	NO	1,50 Has. / 20%	0,50 Has. / 20%
d) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola	NO	2,00 Has. / 20%	
e) Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética..	NO	2,00 Has. / 20%	
2. Uso Residencial Unifamiliar.			
a) Vivienda Familiar aislada.	NO	3,00 Has. / 2%	
b) Vivienda Familiar aislada vinculada a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.	SI	1,50 Ha. / (<=20%/ 2%, Uso Viv.)	
3. Obras e Instal. adscritas a Usos Dotacionales de Titularidad Pública.			
a) Elementos fijos del Sist. de Comunicaciones, inc. Instalaciones de conservación.	SI	Las necesarias y adecuadas para responder a sus requerimientos funcionales de uso, según lo estipulado en su legis., específica.	
b) Elementos del ciclo hidráulico, incluida captación y redes de abast., saneam..	SI	Id. anterior	
c) Sistema Energético en todas las modalidades, incluida gener.y redes.	SI	Id. anterior	
d) Elementos pertenecientes a la red de Telecomunicaciones.	SI	Id. anterior	
e) Elementos pert. al Sistema de tratamiento de residuos, inc., tratamiento y vertido	NO	Id. anterior	
f) Todos los declarados en virtud de legislación específica	SI	Id. anterior	
g) Otros Equipamientos como los destinados a servicios culturales, científicos, asistenciales, funerarios.	SI	Id. anterior	
4. Construcciones e Instalaciones vinculadas al Uso Industriales, Terciarios y Dotacionales de Titularidad Privada.			
4.a.) Usos Industriales			
4.a.1) Actividades extractivas y mineras, inc., explotación canteras y extracción de áridos	NO	Las necesarias y adecuadas para responder a sus requerimientos funcionales, según legislación de minas o informe de órgano competente en la materia	
4.a.2) Actividades clasificadas. A ubicar fuera de núcleos o de polígono industrial.	NO	Municipios > 5000 hb. 3,00 Ha. / 10% Municipios ≤ 5000 hb. 2,00 Ha./ 10%	
4.a.3) Deposito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos. Talleres de Reparación Vehículos.	NO	1,50 Has. / 10 %	
4.a.4) Deposito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estac. de vehículos al aire libre, que no requieran instalaciones permanentes.	NO	Municipios > 5000 hb. 3,00 Ha. / 10% Municipios ≤ 5000 hb. 2,00 Ha./ 10%	
4.b.) Usos Terciarios.			
4.b.1) Usos comerciales. Establecimientos comerciales..... Tiendas de artesanía de la comarca	NO SI	2,00 Ha./ 2% 1,00 Ha./ 10%	
4.b.2) Usos Hosteleros y hoteleros. . Establecimientos hosteleros y hoteleros <750 m2 Sup.const. . . . Establecimientos hosteleros y hoteleros >750 m2 Sup.const . Establecimientos de Turismo Rural (Dec. 88/2018). . Campamentos de turismo (camping) e instalac., similares, autocaravanas	NO NO NO SI	1,00 Ha. / 7,5 % Municipios > 5000 hb. 3,00 Ha. / 5% Municipios ≤ 5000 hb. 2,00 Ha./ 5% 1,00 Ha. / 20% 1,50 Ha./ 2%	
4.b.3) Usos recreativos: Centros Deportivos, recreativos y de ocio.	SI	1,50 Ha./ 10%	
4.c) Usos dotacionales.			
4.c.1.) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, inc. captación.	SI	La necesaria y adecuada para responder a sus requerimientos funcionales.	
4.c.2.) Elem. pertenecientes al Sist. Energético, inc. generación.	NO	Id. anterior	
4.c.3.) Elementos pertenecientes a la red de Telecomunicaciones.	SI	Id. anterior	
4.c.4.) Elem. pertenecientes al Sist. de Tratamiento de Residuos.	NO	Id. anterior	

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucre.es>



4.c.5.) Elementos pertenecientes al Sistema Viario de comunicaciones, incluyendo las instalaciones necesarias para su conservación.	SI	Id. anterior
4.c.6) Servicios integrados en áreas de Servicio vinculadas a las Ctras.	NO	Id. anterior
4.c.7) Estaciones de Inspección Técnica de Vehículos.	NO	Id. anterior
4.c.8) Estaciones aisladas de suministro de carburantes e infraestructuras.....	NO	Id. anterior
4.c.9) Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, etc.	SI	1,50 Ha./ 10%
4.c.10) Subestaciones eléctricas para tensiones > 132 Kv. equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, etc.	NO	1,50 Ha./ La necesaria al Uso a implantar con retranqueo de 12 m. a todos los linderos.

Observaciones/Notas:

■ Todos los Usos relacionados deben acreditar su necesidad de emplazamiento en Suelo Rustico y contar con la Autorización de la Administración Competente.

Art. VII.3.6.A. Normas para el Suelo R. No Urbanizable de Protección Estructural. Subcategoría Agrícola (Uso Regadío).

Los Proyectos deben contar con el Informe favorable del Servicio de Eficiencia Hídrica Agraria de la Consejería de Agricultura o Informe favorable de Administración que lo sustituya.

ACTOS/ USOS AUTORIZABLES	Uso Expresam.per mitido	Superficie Mínima./ Ocupación Máx. de Parcela.	
		Secano	Regadío
0. Actos No Constructivos.			
a) Actos No constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.	SI	Las necesarias y adecuadas para responder a sus requerimientos funcionales de uso y a la legislación vigente.	
b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria que no impliquen movimiento de tierras.	SI	Id. anterior	
1. Obras, Construcciones e Instalaciones Adscritas al Sector Primario		Secano	Regadío
a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio de materias primas y aperos de uso agrario	SI	1,00 Has. / 20%	0,50 Has. / 20%
b) Granjas e instalaciones a la estabulación y cría de ganado.	SI	1,00 Has. / 20%	0,50 Has. / 20%
c.1) Otras instalaciones análogas, como naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etc., incluidas las que impliquen primera transformación de productos.	SI	1,00 Has. / 80% (inst.+const.)	0,50 Has. / 80% (inst.+const.)
c.2) Otras instalaciones análogas, como naves de champiñón, viveros, piscifactorías, etc., incluidas las que impliquen primera transformación de productos. (art. 4.c. ITP/ SR/ 2020).		1,00 Has. / 20%	0,50 Has. / 20%
d) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola	SI	1,50 Has. / 20%	
e) Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética..	SI	1,50 Has. / 20%	
2. Uso Residencial Unifamiliar.			
a) Vivienda Familiar aislada.	SI	1,50 Has. / 2%	
b) Vivienda Familiar aislada vinculada a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.	SI	1,00 Ha. / (<=20%/ 2%, Uso Viv.)	
3. Obras e Instalac. adscritas a Usos Dotacionales de Titularidad Pública.			
a) Elementos fijos del Sist.de Comunicaciones, inc. Instalaciones de conservación.	SI	Las necesarias y adecuadas para responder a sus requerimientos funcionales de uso, según lo estipulado en su legis., específica.	
b) Elementos del ciclo hidráulico, incluida captación y redes de abast., saneam..	SI	Id. anterior	
c) Sistema Energético en todas las modalidades, incluida generac. y redes.	SI	Id. anterior	
d) Elementos pertenecientes a la red de Telecomunicaciones.	SI	Id. anterior	
e) Elementos pert. al Sistema de tratamiento de residuos, inc., tratamiento y vertido	SI	Id. anterior	
f) Todos los declarados en virtud de legislación específica	SI	Id. anterior	
g) Otros Equipamientos como los destinados a servicios culturales, científicos, asistenciales, funerarios.	SI	Id. anterior	
4. Construcciones e Instalaciones vinculadas al Uso Industriales, Terciarios y Dotacionales de Titularidad Privada.			
4.a.) Usos Industriales			

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



4.a.1) Actividades extractivas y mineras, inc., explotación canteras y extrac. áridos	NO	Las necesarias y adecuadas para responder a sus requerimientos funcionales, según legislación de minas o informe de órgano competente en la materia
4.a.2) Actividades clasificadas. A ubicar fuera de núcleos o de polígono industrial.		Municipios > 5000 hb. 3,00 Ha. / 20% Municipios ≤ 5000 hb. 2,00 Ha./ 20%
4.a.3) Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos. Talleres de Reparación Vehículos.	SI	1,50 Has. / 10 %
4.a.4) Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estac. de vehículos al aire libre, que no requieran instalaciones permanentes.	SI	Municipios > 5000 hb. 3,00 Ha. / 20% Municipios ≤ 5000 hb. 2,00 Ha./ 20%
4.b.) Usos Terciarios.		
4.b.1) Usos comerciales. Establecimientos comerciales..... Tiendas de artesanía de la comarca	SI	2,00 Ha./ 2% 1,00 Ha./ 10%
4.b.2) Usos Hosteleros y hoteleros. . Establecimientos hosteleros y hoteleros <750 m2 Sup.const. . Establecimientos hosteleros y hoteleros >750 m2 Sup.const . Establecimientos de Turismo Rural (Dec. 88/2018). . Campamentos de turismo (camping) e instalac., similares., autocaravanas	SI SI SI SI	1,00 Ha. / 7,5 % Municipios > 5000 hb. 3,00 Ha. / 5% Municipios ≤ 5000 hb. 2,00 Ha./ 5% 1,00 Ha. / 20% 1,50 Ha./ 2%
4.b.3) Usos recreativos: Centros Deportivos, recreativos y de ocio.	SI	1,50 Ha./ 10%
4.c) Usos dotacionales.		
4.c.1.) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, inc. captación.	SI	La necesaria y adecuada para responder a sus requerimientos funcionales.
4.c.2.) Elem. pertenecientes al Sist. Energético, inc. generación.	SI	Id. anterior
4.c.3.) Elementos pertenecientes a la red de Telecomunicaciones.	SI	Id. anterior
4.c.4.) Elem. pertenecientes al Sist. de Tratamiento de Residuos.	SI	Id. anterior
4.c.5.) Elementos pertenecientes al Sistema Viario de comunicaciones, incluyendo las instalaciones necesarias para su conservación.	SI	Id. anterior
4.c.6) Servicios integrados en áreas de Servicio vinculadas a las Ctras.	SI	Id. anterior
4.c.7) Estaciones de Inspección Técnica de Vehículos.	SI	Id. anterior
4.c.8) Estaciones aisladas de suministro de carburantes e infraestructuras.....	SI	Id. anterior
4.c.9) Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, etc.	SI	1,50 Ha./ 10%
4.c.10) Subestaciones eléctricas para tensiones > 132 Kv. equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, etc.	SI	1,50 Ha./ La necesaria al Uso a implantar con retranqueo de 12 m. a todos los linderos.

Observaciones/Notas:

■ Todos los Usos relacionados deben acreditar su necesidad de emplazamiento en Suelo Rustico y contar con la Autorización de la Administración Competente.

Art. VII.3.6.B. Normas para el Suelo R. No Urbanizable de Protección Estructural. Subcategoría Forestal.

Todos los Proyectos deben adoptar las medidas ADECUADAS en orden a evitar las alteraciones de la cubierta vegetal.

ACTOS/ USOS AUTORIZABLES	Uso Expresam. permitido	Superficie Mínima./ Ocupación Máx. de Parcela.	
0. Actos No Constructivos.			
a) Actos No constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.	SI	Las necesarias y adecuadas para responder a sus requerimientos funcionales de uso y a la legislación vigente.	
b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria que no impliquen movimiento de tierras.	SI	Id. anterior	
1. Obras, Construcciones e Instalaciones Adscritas al Sector Primario		Secano	Regadío
a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio de materias primas y aperos de uso agrario	SI	1,50 Has. / 20%	0,50 Has. / 20%

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



b) Granjas e instalaciones a la estabulación y cría de ganado.	SI	1,50 Has. / 20%	0,50 Has. / 20%
c.1) Otras instalaciones análogas, como naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etc., incluidas las que impliquen primera transformación de productos.	SI	1,50 Has. / 80% (inst.+const.)	0,50 Has. / 80% (inst.+const.)
c.2) Otras instalaciones análogas, como naves de champiñón, viveros, piscifactorías, etc., incluidas las que impliquen primera transformación de productos. (art. 4.c. ITP/ SR/ 2020).	SI	1,50 Has. / 20%	0,50 Has. / 20%
d) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola	SI	2,00 Has. / 20%	
e) Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética..	SI	2,00 Has. / 20%	
2. Uso Residencial Unifamiliar.			
a) Vivienda Familiar aislada.	SI	3,00 Has. / 2%	
b) Vivienda Familiar aislada vinculada a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.	SI	1,50 Ha. / (< =20%/ 2%, Uso Viv.)	
3. Obras e Instal. adscritas a Usos Dotacionales de Titularidad Pública.			
a) Elementos fijos del Sist. de Comunicaciones, inc. Instalaciones de conservación.	SI	Las necesarias y adecuadas para responder a sus requerimientos funcionales de uso, según lo estipulado en su legis., específica.	
b) Elementos del ciclo hidráulico, incluida captación y redes de abast., saneam..	SI	Id. anterior	
c) Sistema Energético en todas las modalidades, incluida gener.y redes.	SI	Id. anterior	
d) Elementos pertenecientes a la red de Telecomunicaciones.	SI	Id. anterior	
e) Elementos pert. al Sistema de tratamiento de residuos, inc., tratamiento y vertido	NO	Id. anterior	
f) Todos los declarados en virtud de legislación específica	SI	Id. anterior	
g) Otros Equipamientos como los destinados a servicios culturales, científicos, asistenciales, funerarios.	SI	Id. anterior	
4. Construcciones e Instalaciones vinculadas al Uso Industriales, Terciarios y Dotacionales de Titularidad Privada.			
4.a.) Usos Industriales			
4.a.1) Actividades extractivas y mineras, inc., explotación canteras y extracción de áridos	NO	Las necesarias y adecuadas para responder a sus requerimientos funcionales, según legislación de minas o informe de órgano competente en la materia	
4.a.2) Actividades clasificadas. A ubicar fuera de núcleos o de polígono industrial.	NO	Municipios > 5000 hb. 3,00 Ha. / 10% Municipios ≤ 5000 hb. 2,00 Ha./ 10%	
4.a.3) Deposito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos. Talleres de Reparación Vehículos.	NO	1,50 Has. / 10 %	
4.a.4) Deposito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estac. de vehículos al aire libre, que no requieran instalaciones permanentes.	NO	Municipios > 5000 hb. 3,00 Ha. / 10% Municipios ≤ 5000 hb. 2,00 Ha./ 10%	
4.b.) Usos Terciarios.			
4.b.1) Usos comerciales. Establecimientos comerciales.....	NO	2,00 Ha./ 2%	
Tiendas de artesanía de la comarca	SI	1,00 Ha./ 10%	
4.b.2) Usos Hosteleros y hoteleros.			
. Establecimientos hosteleros y hoteleros <750 m2 Sup.const. . . .	NO	1,00 Ha. / 7,5 %	
Establecimientos hosteleros y hoteleros >750 m2 Sup.const	NO	Municipios > 5000 hb. 3,00 Ha. / 5% Municipios ≤ 5000 hb. 2,00 Ha./ 5%	
. Establecimientos de Turismo Rural (Dec. 88/2018).	NO	1,00 Ha. / 20%	
. Campamentos de turismo (camping) e instalac., similares., autocaravanas	SI	1,50 Ha./ 2%	
4.b.3) Usos recreativos: Centros Deportivos, recreativos y de ocio.	SI	1,50 Ha./ 10%	
4.c) Usos dotacionales.			
4.c.1.) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, inc. captación.	SI	La necesaria y adecuada para responder a sus requerimientos funcionales.	
4.c.2.) Elem. pertenecientes al Sist. Energético, inc. generación.	NO	Id. anterior	
4.c.3.) Elementos pertenecientes a la red de Telecomunicaciones.	SI	Id. anterior	
4.c.4.) Elem. pertenecientes al Sist. de Tratamiento de Residuos.	NO	Id. anterior	
4.c.5.) Elementos pertenecientes al Sistema Viario de comunicaciones, incluyendo las instalaciones necesarias para su conservación.	SI	Id. anterior	
4.c.6) Servicios integrados en áreas de Servicio vinculadas a las Ctras.	NO	Id. anterior	
4.c.7) Estaciones de Inspección Técnica de Vehículos.	NO	Id. anterior	
4.c.8) Estaciones aisladas de suministro de carburantes e infraestructuras.....	NO	Id. anterior	

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



4.c.9) Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, etc.	SI	1,50 Ha./ 10%
4.c.10) Subestaciones eléctricas para tensiones > 132 Kv. equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, etc.	NO	1,50 Ha./ La necesaria al Uso a implantar con retranqueo de 12 m. a todos los linderos.

Observaciones/Notas:

■ Todos los Usos relacionados deben acreditar su necesidad de emplazamiento en Suelo Rustico y contar con la Autorización de la Administración Competente.

Art. VII.3.7. Normas para el S. R. No Urbanizable de Protección Estructural (Subcategoría Extractiva).

Se entiende que la ejecución del Uso previsto elimina la posibilidad de realizar cualquier otro uso.

En orden a cubrir posibles vacíos normativos derivados de la NO ejecución del Uso previsto o de la cancelación de los oportunos permisos de explotación, se relacionan los Usos Autorizables.

ACTOS/ USOS AUTORIZABLES	Uso Expresam. permitido	Superficie Mínima./ Ocupación Máx. de Parcela.	
0. Actos No Constructivos.			
a) Actos No constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.	SI	Las necesarias y adecuadas para responder a sus requerimientos funcionales de uso y a la legislación vigente.	
b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria que no impliquen movimiento de tierras.	SI	Id. anterior	
1. Obras, Construcciones e Instalaciones Adscritas al Sector Primario		Secano	Regadío
a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio de materias primas y aperos de uso agrario	SI	1,50 Has. / 20%	0,50 Has. / 20%
b) Granjas e instalaciones a la estabulación y cría de ganado.	SI	1,50 Has. / 20%	0,50 Has. / 20%
c.1) Otras instalaciones análogas, como naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etc., incluidas las que impliquen primera transformación de productos.	SI	1,50 Has. / 80% (inst.+const.)	0,50 Has. / 80% (inst.+const.)
c.2) Otras instalaciones análogas, como naves de champiñón, viveros, piscifactorías, etc., incluidas las que impliquen primera transformación de productos. (art. 4.c. ITP/ SR/ 2020).	SI	1,50 Has. / 20%	0,50 Has. / 20%
d) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola	SI	2,00 Has. / 20%	
e) Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética..	SI	2,00 Has. / 20%	
2. Uso Residencial Unifamiliar.			
a) Vivienda Familiar aislada.	SI	3,00 Has. / 2%	
b) Vivienda Familiar aislada vinculada a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.	SI	1,50 Ha. / (< =20%/ 2%, Uso Viv.)	
3. Obras e Instal. adscritas a Usos Dotacionales de Titularidad Pública.			
a) Elementos fijos del Sist. de Comunicaciones, inc. Instalaciones de conservación.	SI	Las necesarias y adecuadas para responder a sus requerimientos funcionales de uso, según lo estipulado en su legis., específica.	
b) Elementos del ciclo hidráulico, incluida captación y redes de abast., saneam..	SI	Id. anterior	
c) Sistema Energético en todas las modalidades, incluida gener.y redes.	SI	Id. anterior	
d) Elementos pertenecientes a la red de Telecomunicaciones.	SI	Id. anterior	
e) Elementos pert. al Sistema de tratamiento de residuos, inc., tratamiento y vertido	SI	Id. anterior	
f) Todos los declarados en virtud de legislación específica	SI	Id. anterior	
g) Otros Equipamientos como los destinados a servicios culturales, científicos, asistenciales, funerarios.	SI	Id. anterior	
4. Construcciones e Instalaciones vinculadas al Uso Industriales, Terciarios y Dotacionales de Titularidad Privada.			
4.a.) Usos Industriales			
4.a.1) Actividades extractivas y mineras, inc., explotación canteras y extracción de áridos	SI	Las necesarias y adecuadas para responder a sus requerimientos funcionales, según legislación de minas o informe de órgano competente en la materia	
4.a.2) Actividades clasificadas. A ubicar fuera de núcleos o de polígono	SI	Municipios > 5000 hb. 3,00 Ha. / 10%	

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>



industrial.		Municipios ≤ 5000 hb. 2,00 Ha./ 10%
4.a.3) Deposito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos. Talleres de Reparación Vehículos.	SI	1,50 Has. / 10 %
4.a.4) Deposito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estac. de vehículos al aire libre, que no requieran instalaciones permanentes.	SI	Municipios > 5000 hb. 3,00 Ha. / 10% Municipios ≤ 5000 hb. 2,00 Ha./ 10%
4.b.) Usos Terciarios.		
4.b.1) Usos comerciales. Establecimientos comerciales.....	SI	2,00 Ha./ 2%
Tiendas de artesanía de la comarca	SI	1,00 Ha./ 10%
4.b.2) Usos Hosteleros y hoteleros.		
. Establecimientos hosteleros y hoteleros <750 m2 Sup.const. . . .	SI	1,00 Ha. / 7,5 %
Establecimientos hosteleros y hoteleros >750 m2 Sup.const	SI	Municipios > 5000 hb. 3,00 Ha. / 5% Municipios ≤ 5000 hb. 2,00 Ha./ 5%
. Establecimientos de Turismo Rural (Dec. 88/2018).	SI	1,00 Ha. / 20%
. Campamentos de turismo (camping) e instalac., similares, autocaravanas	NO	1,50 Ha./ 2%
4.b.3) Usos recreativos: Centros Deportivos, recreativos y de ocio.	SI	1,50 Ha./ 10%
4.c) Usos dotacionales.		
4.c.1.) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, inc. captación.	SI	La necesaria y adecuada para responder a sus requerimientos funcionales.
4.c.2.) Elem. pertenecientes al Sist. Energético, inc. generación.	SI	Id. anterior
4.c.3.) Elementos pertenecientes a la red de Telecomunicaciones.	SI	Id. anterior
4.c.4.) Elem. pertenecientes al Sist. de Tratamiento de Residuos.	SI	Id. anterior
4.c.5.) Elementos pertenecientes al Sistema Viario de comunicaciones, incluyendo las instalaciones necesarias para su conservación.	SI	Id. anterior
4.c.6) Servicios integrados en áreas de Servicio vinculadas a las Ctras.	SI	Id. anterior
4.c.7) Estaciones de Inspección Técnica de Vehículos.	SI	Id. anterior
4.c.8) Estaciones aisladas de suministro de carburantes e infraestructuras.....	SI	Id. anterior
4.c.9) Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, etc.	SI	1,50 Ha./ 10%
4.c.10) Subestaciones eléctricas para tensiones > 132 Kv. equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, etc.	SI	1,50 Ha./ La necesaria al Uso a implantar con retranqueo de 12 m. a todos los linderos.

Observaciones/Notas:

■ Todos los Usos relacionados deben acreditar su necesidad de emplazamiento en Suelo Rustico y contar con la Autorización de la Administración Competente.

Art.VII.3.8. Normas para el Suelo R. No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos.

■ INFRAESTRUCTURAS

1.A. Infraestructura Hidráulica Confederación Hidrográfica del Guadiana.

Serán las correspondientes a las previsiones de la Legislación Vigente.

1.B. Carreteras.

Serán las correspondientes a las previsiones de la Ley de Carreteras Estatal - Ley 37/2015 - y a la Ley 9-90 de "Carreteras y Caminos" CLM. (y sus modificaciones/actualizaciones).

⌚ Para la Totalidad de ctras., del TM.

Al área incluida abarca el dominio público de las mismas y sus zonas de Servidumbre.

Los usos autorizables en las áreas especificadas serán los definidos en Art. II.2."Carreteras...Res-tricciones de Uso". para la Zona de Dominio Público y la de Servidumbre.

⌚ Usos Expresamente Permitidos:

Los correspondientes al mantenimiento, mejora y funcionalidad de las vías.

1.C. Caminos.

Idem. Anterior.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

1.D. Líneas de Transporte de Energía

Serán las correspondientes a las previsiones del Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión (D. 3151/68), y Decreto JJCC 5/99, Normas para Instalaciones Eléctricas.

Los usos autorizables en las áreas definidas serán los correspondientes a la legislación vigente.

⌚ Usos Expresamente Permitidos:

Los correspondientes al mantenimiento, mejora y funcionalidad de la línea.

1.E. Gaseoducto de Transporte Secundario.

Los usos autorizables en las áreas definidas de cada elemento serán los correspondientes a la legislación vigente.

⌚ Usos Expresamente Permitidos:

Los correspondientes al mantenimiento, mejora y funcionalidad de cada uno de los elementos.

1.F. Elementos Base: Depósito, Subestación.

Los usos autorizables en las áreas definidas de cada elemento serán los correspondientes a la legislación vigente.

⌚ Usos Expresamente Permitidos:

Los correspondientes al mantenimiento, mejora y funcionalidad de cada uno de los elementos.

■ EQUIPAMIENTOS.**1.A. Cementerio.**

Regulación específica por el D.72/99 de Sanidad Mortuoria y Decreto 175/2005, de 25/10/05, Modificación del anterior, según se transcribe:

Se establece una zona de protección de 50 m., de anchura en todo su perímetro libre de toda clase de construcción y en la que no podrá autorizarse construcción, excepto zonas ajardinadas y edificios destinados a usos funerarios.

⌚ Requisitos Sustantivos: Los indicados en el art VII.2.3. de esta Normativa complementados - en su caso- con la ITP - Suelo Rustico 31/03/03.

Art.VII.3.9. Actuaciones en el Área Dotacional-Recreativa Castillo de Peñarroya.

El Área Dotacional-Recreativa se indica en Planos de Ordenación, posee una Sup. aprox. de 12.02 has. y en ella se incluyen diferentes parcelas, incluso la correspondiente al Castillo de Peñarroya.

⌚ Usos Expresamente Permitidos:

Los relacionados con el ocio de la población y la realización de actividades recreativas vinculadas al entorno inmediato (hosteleros, terciarios, servicios. etc.)

En particular los correspondientes al mantenimiento/recuperación de las instalaciones destinadas en su día a colonia de verano, descanso, actividades deportivas y/o formativas.

⌚ Características de las Actuaciones:

- Las Edificaciones tendrán el carácter de aisladas, tanto en su propia parcela como respecto de otras edificaciones o instalaciones, así:

1. Se retranquearán como mínimo cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso. En el supuesto de que el camino o vía de acceso fuese de anchura superior a 10 m., el retranqueo (15 m.) se realizará respecto del cerramiento que la parcela presente al camino de acceso.

2. La distancia mínima a otra edificación o instalación situada en parcela colindante a las correspondientes al Área Dotacional/Recreativa será igual o superior a 50 m.

⌚ Las Edificaciones presentarán - siempre que las características de su uso lo permitan - tipologías similares a las tradicionales de la zona, con disposiciones en planta sensiblemente rectangular.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

res, cuerpos edificados próximos, proporción muy predominante del macizo sobre el hueco (alzados) y adaptación a la topografía del lugar.

- ⌚ Se evitarán las disposiciones que limiten o lesionen el campo visual del Castillo de Peñarroya.
- ⌚ Altura máxima 2 plantas (baja + 1).
- ⌚ Ocupación Máxima de Parcela..... 30%.

Se hace constar la necesidad de la preceptiva autorización para realizar obras en el entorno del Castillo de Peñarroya, en virtud del art. 19.1 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español (LPHE).

Cualquier actuación en el castillo o entorno deberá cumplir las determinaciones establecidas en la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural de Castilla La-Mancha.

“Art. 28.2. Estas intervenciones no podrán alterar los valores arquitectónicos, visuales y paisajísticos del bien, incluido su entorno de protección. En particular, en dicho entorno se evitará cualquier contaminación visual que impida o distorsione la contemplación del bien.

Art.VII.3.10. Actuaciones en la Vía Verde y su entorno (del límite con el TM. Alcázar al Casco Urbano).

En el Área correspondiente a la Vía Verde (que proviene de una infraestructura comunicaciones pública) y sus franjas de incidencia inmediatas, en el tramo comprendido entre el límite con el TM de Alcázar y el límite con el casco urbano, podrán localizarse estos usos:

- Usos correspondientes a espacio libre, zona de ocio, esparcimiento, red viaria de características específicas, etc.,
- Usos Dotacionales compatibles, de acuerdo a las previsiones de previstos en el RSR:
 - Art. 21., y concordantes.

Obras e Instalaciones requeridos por infraestructuras y servicios de titularidad pública estatal, autonómica y local.

- Art. 32., y concordantes.

Equipamientos colectivos de carácter público o privado tales como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, de investigación, infraestructurales y similares.

En ambos casos la superficie de la parcela y su máxima ocupación será la necesaria y adecuada para responder a sus requerimientos funcionales.

La “Vía Verde” es una infraestructura en Suelo Rustico, los terrenos inmediatos están clasificados en su mayor parte como Suelo Rustico de Reserva.

CAPITULO IV. NORMAS DE ACTUACIÓN EN AREAS DE PROTECCION ARQUEOLOGICA.

Art.VII.4.1. Normas de Actuación.

Elementos Arqueológicos.

Son los indicados en la Carta Arqueológica que en desarrollo de la Legislación vigente acompaña a la presente documentación. Son ámbitos de Protección, “A”.

1. Actuaciones Preventivas. Protección del Patrimonio Cultural.

- En las zonas, parcelas solares o edificaciones en los que existan o razonablemente se presuma la existencia de restos arqueológicos el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar deberá aportar un estudio referente al valor histórico-cultural de la zona, parcela, solar o edificación y la incidencia que pueda tener en ellas el proyecto de obras.

Estos Estudios se realizarán de acuerdo a lo previsto en los artículos 49, 50 y concordantes de la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural CLM, o legislación que los complemente o sustituya.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- La Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, a la vista del resultado de este trabajo, establecerá las condiciones que deben incorporarse a la licencia de obras.

- El presente POM prevé que se actúe de acuerdo al procedimiento anteriormente descrito en todas las actuaciones a realizar en las áreas en las que la información histórico-patrimonial previa indica la existencia de restos Arqueológicos.

2. Autorizaciones.

- La autorización para realizar intervenciones arqueológicas obliga a los beneficiarios a entregar los objetos muebles obtenidos, debidamente conservados, siglados, inventariados, catalogados y acompañados del informe final correspondiente. El depósito se realizará en el plazo y lugar que la Consejería competente determine.

- El uso de detectores de metales y dispositivos de naturaleza análoga en ámbitos territoriales recogidos en el inventario de Patrimonio Cultural de CLM, deberá ser autorizado por la Consejería competente en materia de patrimonio cultural.

TITULO VIII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACION.

Art.VIII.1. Proyectos de urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por el presente Plan o los instrumentos de ordenación que lo desarrollen. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor.

En la redacción de los mismos se verificarán expresamente las previsiones en materia de accesibilidad que se indican en esa normativa o cualquier otra disposición de desarrollo.

2. Toda obra pública de urbanización, sea ejecutada en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá la elaboración de un Proyecto de Urbanización y su aprobación administrativa.

3. En ningún caso los Proyectos de Urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

4. Los Proyectos de Urbanización contendrán una Memoria descriptiva de las características de las obras, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadro de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios. En todo caso incluirán, además, los documentos siguientes:

a) Plano a escala mínima 1:2.000 en el que se fijen claramente la situación de las obras, los límites de los espacios viales y, en su caso, los parques y jardines de uso público y las construcciones, plantaciones o instalaciones que por ser incompatibles con el Plan que se ejecute hayan de derribarse, talarse o trasladarse.

b) Plan de obras detallado en el que se fije tanto el plazo final y los parciales de las distintas fases, si las hubiere.

5. Deberán recoger detalladamente el volumen, naturaleza y destino final de los restos de construcción y escombros, lo que constituirá condición indispensable para su aprobación.

6. El procedimiento de aprobación de los P. de Urbanización se ajustará a lo establecido en el TRLOTAU.

7. Los P. de Urbanización incluirán un Anexo Técnico que analice en detalle el aumento de la demanda hídrica (abastecimiento y riego) que se producirá con el crecimiento y las nuevas actividades previstas determinando la influencia que sobre el recurso hídrico (tanto superficial como subterráneo) va a producir dicho crecimiento y las medidas que se adoptarán para solventar los posibles problemas

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

que se produzcan; justificando las cantidades y procedencia del agua potable necesaria para las actividades y usos que se vayan a desarrollar.

8. Los Proyectos de Urbanización incluirán un Anexo Técnico que analice en detalle las aguas residuales que se prevé se van a producir en función del crecimiento propuesto determinando las afecciones que se estiman sobre la hidrología. En base a este análisis se determinarán las características del sistema de depuración necesario para el correcto tratamiento ambiental de los efluentes, estimándose si el sistema actual puede hacerse cargo de ellos.

9. Los Proyectos de Urbanización incluirán un Anexo Técnico que analice la potencial afección a la hidrología de la zona, estableciendo las medidas necesarias para evitar la contaminación de suelos y aguas.

10. Las actuaciones de urbanización deberán reducir al máximo la afección a la hidrología superficial de la zona, procurando no interceptar la red natural de drenaje, contando en los lugares que sea necesario con las correspondientes obras de restitución.

Art.VIII.2. Condiciones Generales de Ejecución y Recepción de las Obras de Urbanización.

1. Ejecución.

1. La disposición relativa de los servicios urbanos, a excepción del alcantarillado que se situará preferentemente bajo la calzada, se efectuará conforme indica el esquema recogido en el presente artículo.

2. Cuando no se disponga de la anchura mínima de 460 centímetros para colocar los servicios como se indica, se situarán éstos en las dos aceras procurando respetar las distancias y posiciones relativas indicadas en dicho esquema y teniendo en cuenta las observaciones que se indican, a continuación, para cada servicio:

a) Red de distribución de energía eléctrica

Los conductores de baja tensión (BT) se instalarán a una profundidad mínima de sesenta (60) centímetros.

Los conductores de media y alta tensión (MT/AT) se instalarán a una profundidad mínima de 90 centímetros.

Los conductores de baja tensión se situarán a menor profundidad que los de media o alta tensión.

La separación entre conductores eléctricos y una segunda canalización de servicios se ajustará a los valores que se indican en el Cuadro nº 1.

b) Red de distribución de gas

Las tuberías de gas se colocarán siempre por encima de cualquier servicio canalizado, preferentemente lejos de arquetas y lo más retirado posible de la canalización de semáforos.

La profundidad de la tubería de gas debe permitir el desagüe a la red de alcantarillado. Esta será como mínimo de sesenta (60) centímetros medida desde su generatriz superior.

La separación de las tuberías de gas con otras canalizaciones y obras subterráneas se ajustará a los valores que se indican en el Cuadro nº2.

c) Red de distribución de agua

La tubería de agua potable se instalará siempre a menor profundidad que la de alcantarillado y a una distancia mínima de ella tanto en horizontal como en vertical de cincuenta (50) centímetros si no existe riesgo de contaminación.

d) Red de alumbrado público

La profundidad mínima de zanja será de sesenta (60) centímetros.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



CUADRO Nº1				
SEGUNDA SERVICIOS	CANALIZACIÓN DE	SEPARACIÓN ENTRE CONDUCTORES ELÉCTRICOS Y LA SEGUNDA CANALIZACIÓN		POSICIÓN RELATIVA ENTRE LOS CONDUCTORES ELÉCTRICOS Y LA SEGUNDA CANALIZACIÓN
		DISTANCIA MÍNIMA EN PLANTA	DISTANCIA MÍNIMA EN CRUCE	
GAS / AGUA/ TELÉFONO		0,20 metros	0,20 metros	El conductor eléctrico estará a mayor profundidad
OTRO CONDUCTOR ELÉCTRICO		0,25 metros	0,25 metros	

CUADRO Nº2			
TIPO DE TUBERÍA DE GAS	PRESIÓN DE SERVICIO	SEPARACIÓN CON OTRAS CANALIZACIONES Y OBRAS SUBTERRÁNEAS	
		PROXIMIDAD MÍNIMA EN PLANTA	PROXIMIDAD MÍNIMA EN CRUCE
Alta presión B	>12 bar	0,40 metros	0,20 metros
Alta presión A	4 bar <p<12 bar		
Media presión B	0,4 bar<p<4 bar	0,20 metros	0,10 metros
Media presión A	0,05 bar<p< 0,4bar		
Baja presión	p<0,05 bar		

2. Recepción.

Una vez concluidas las obras de urbanización, y emitido el preceptivo certificado final de obra por parte de la Dirección facultativa, los Servicios Técnicos Municipales emitirán dictamen en plazo no superior a veinte días hábiles desde que la documentación se considera completa, que será elevado a la Corporación; la cual acordará, si procede, la recepción provisional de las obras.

De dicha recepción se levantará Acta, cuya fecha marcará el inicio del plazo de garantía de las obras, que

en ningún caso podrá ser inferior a seis meses.

Al concluir el plazo de garantía se seguirá el mismo procedimiento descrito para la recepción provisional, y de resultas del mismo se concluirá levantando acta de recepción definitiva, así como la incorporación a la ciudad de los servicios de la urbanización. En dicho momento se reintegrará a la entidad promotora de la urbanización la garantía que, como consecuencia de los requisitos exigidos para la aprobación de un proyecto de urbanización, se hubiere acordado con motivo de la misma.

3. Despliegue de Redes Públicas de Comunicaciones Electrónicas.

Cuando se acometan proyectos de urbanización, el proyecto técnico de urbanización deberá prever la instalación de infraestructura de obra civil para facilitar el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, pudiendo incluir adicionalmente elementos y equipos de red pasivos en los términos que determine la normativa técnica de telecomunicaciones.

Las infraestructuras que se instalen para facilitar el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas conforme al párrafo anterior formarán parte del conjunto resultante de las obras de urbanización y pasarán a integrarse en el dominio público municipal. La Administración Pública titular de dicho dominio público pondrá tales infraestructuras a disposición de los operadores de redes públicas de comunicaciones electrónicas interesados en condiciones de igualdad, transparencia y no discriminación.

Art. VIII.3. Red Viaria. Condiciones de Diseño y Ejecución.

El diseño y ejecución de este tipo de elementos verificará expresamente las disposiciones vigentes en materia de movilidad y accesibilidad.

1. Pavimentación

1. El dimensionamiento de la sección estructural del firme será función de la categoría de la vía, del periodo de vida previsto, de los tipos e intensidades del tráfico y de la capacidad portante de la

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>



explanada. Con el fin de evitar la colocación de capas de refuerzo posteriores por la dificultad de ejecución, se recomienda en los viales urbanos un periodo de vida de veinte (20) a treinta (30) años. La incidencia del tráfico estará relacionada con las siguientes intensidades medias diarias de vehículos pesados para cada una de las categorías de vías consideradas, durante el primer año de la puesta en servicio:

<i>Tipo de vía</i>	<i>IMD</i>
Distribuidores primarios (V 1):	mayor de 200;
Distribuidores locales (V 2):	entre 200 y 50;
Calles secundarias (V 3):	menor de 50.

De acuerdo con la capacidad portante, se consideran tres categorías de explanada:

- E1. (suelos adecuados, CBR de 5 a 10)
- E2. (suelos adecuados o seleccionados, CBR de 10 a 20)
- E3. (Suelos seleccionados, CBR mayor de 20)

En los distribuidores primarios no se admitirán explanadas tipo E-1

2. Generalmente, se preferirán los firmes semirrígidos por las considerables ventajas que ofrecen seguidos de los flexibles, especialmente cuando existan servicios bajo la calzada y sea conveniente acotar el plazo de ejecución. Las secciones estructurales recomendadas en vías de nueva construcción son las que se reflejan en el siguiente cuadro. Asimismo, se utilizará como referencia la Instrucción 6.1-I.C y 6.2-I.C sobre secciones de firme del Ministerio de Fomento en aspectos complementarios de las presentes normas. Las vías industriales se asimilarán a estos efectos a los distribuidores locales.

3. Cuando se prevea la utilización de un microaglomerado como capa de rodadura el espesor de esta capa se descontará del espesor total del pavimento recomendado. Asimismo, si para el sellado de la base se emplea simple o doble tratamiento superficial, este se descontará del espesor de la capa de rodadura equivalente. Este mismo caso se dará cuando el espesor de la sub-base sea superior al recomendado, lo que se traducirá en una disminución del espesor equivalente de la base.

4. Por las características del terreno natural se dispondrá, salvo justificación en contra, una primera capa de arena de río que actuando como filtro evite la contaminación del firme por las arcillas. Además, cuando se prevea la existencia de filtraciones o corrientes de agua se colocarán drenes con desagüe a la red del alcantarillado.

SECCIONES ESTRUCTURALES DE FIRMES (dimensiones en centímetros).											
<i>Categoría de vía</i>	<i>Tipo de explanada</i>	<i>Distribuidores Primarios (V1)</i>			<i>Distribuidores Locales (V2)</i>			<i>Calles Secundarias (V3)</i>		<i>Calles peatonales (V4)</i>	
<i>Tipo de firme</i>											
Firmes y semirrígidos y rígidos	E1				A6 F20 S25	A12 C18 S20	A6 A16 S25	A6 F16 S25	A6 A6 S25	L14 F15 S15	F16 S15
	E2	A8 F25 S20	A15 C22 S20	A6 A19 B20	A6 F20 S15	A12 C18 S15	A6 A16 S20	A6 F16 S20	A6 A6 S20	L4 F15 S10	F16 S10
	E3	A8 F25	A15 C25	A6 A22	A6 F20	A12 C21	A6 A19	A6 F16	A6 A6	L4 F15	F16
Firmes y flexibles	E1					A15 B25 S25			A8 B20 S20		
	E2		A20 B25 S25			A12 B25 S25			A8 B20 S15		
	E3		A20 B25			A12 B25			A8 B25		

A. ASFALTO B. BASE C. GRAVA-CEMENTO F. HORMIGÓN S. SUB-BASE L. BALDOSA HIDRÁULICA

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Los materiales de las capas granulares serán en la base y sub-base, zahorra artificial y natural respectivamente. En la capa de base de semirrígidos hormigón HM-12,5 (vibrado), grava cemento, hormigón magro y suelo-cemento. En la capa de rodadura: hormigón HM-17,5 y mezclas bituminosas densas, semidensas, gruesas o abiertas.

1. Cuando sea preciso efectuar un refuerzo del firme existente, éste se ejecutará con mezcla bituminosa de espesor no inferior a cinco (5) centímetros. En los casos en que la altura del bordillo no lo permita o se trate de vías de tráfico ligero, las soluciones de menor espesor podrán ser un simple tratamiento superficial y dos capas de slurry.

2. En las zonas de estacionamiento no se aconseja el empleo de pavimentos continuos asfálticos. Las juntas que se prevean en estos pavimentos se dispondrán convenientemente para orientar mejor el aparcamiento.

3. En calles de tráfico compartido las áreas destinadas exclusivamente al peatón se manifestarán de forma que quede claramente definido su perímetro, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

4. Los materiales de pavimentación se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio: circulación, peatonal, estancia de personas, estancia de vehículos, uso conjunto de personas y vehículos. Se procurará diferenciar las vías más importantes mediante la utilización de diferentes materiales y colores de aceras y tipos de plantaciones.

5. El suelo de plazas y aceras se resolverá con materiales que no dificulten la circulación de las personas y de vehículos de mano.

6. Las tapas de arquetas, registros, etc. se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.

7. Si debieran instalarse en aceras rejillas de ventilación de redes y otros elementos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgo de caída por enganche de tacones del calzado, procurándose que no coincidan con un paso de peatones.

8. Los árboles situados en los itinerarios peatonales tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos resistentes. Situados en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de un (1) centímetro.

9. Los áridos necesarios para pavimentaciones, así como los materiales de préstamo para rellenos procederán de explotaciones debidamente autorizadas por el organismo competente.

2. Señales verticales

1. Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura superior a doscientos veinte (220) centímetros.

2. En las esquinas de las isletas y en toda la superficie de intersección común a dos aceras, no se colocará ningún elemento vertical de señalización a fin de no obstaculizar el tránsito peatonal, y las aceras serán rebajadas. Para seguridad de los invidentes tampoco habrá señales verticales en los pasos peatonales.

3. Las señales verticales deberán cumplir las recomendaciones sobre placas reflectantes del Ministerio de Fomento, Dirección General de Carreteras (1.984).

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>

Art. VIII. 4. Red de Abastecimiento, Hidrantes y Riego. Condiciones de Diseño y Ejecución

1. Agua Potable.

1.1. Dotaciones

1. La dotación en baja a considerar en la distribución de agua a la población será de doscientos (200) litros por habitantes y día, en la que se incluyen todos los servicios urbanos.

El caudal punta para el cálculo de la red en zonas residenciales se obtendrá multiplicando el consumo medio diario por dos con cuatro (2,4) salvo justificación en contra.

2. En zonas industriales la red se dimensionará para una dotación mínima de un litro (1) por m² de superficie neta y día y un coeficiente de punta de dos con cuatro (2,4).

Para actuaciones específicas de almacenaje continuo, con escaso consumo de recursos, podrán argumentarse especificaciones en contra.

3. La capacidad de los depósitos deberá ser la necesaria para la regulación diaria del volumen de agua correspondiente al día de máximo consumo.

1.2. Criterios para el estudio de la red

1. La presión mínima en cualquier punto de la red se fijará sobrepasando en diez (10) metros el punto más alto de los edificios adyacentes. Para evitar roturas las presiones en la red no sobrepasarán los sesenta (60) metros de columna de agua. Cuando por condiciones topográficas no se pueda cumplir este límite, se dividirá la red de distribución en pisos de presión mediante válvula reductoras.

2. Las tuberías tendrán un diámetro mínimo de sesenta (60) milímetros y serán de una calidad tal que permitan una presión mínima de trabajo de diez (10) atmósferas.

3. Para evitar pérdidas de carga excesivas se recomienda que las velocidades varíen entre 0,7 m/seg. para cien (100) milímetros de diámetro y 2,5 m/seg. para mil (1000) milímetros.

4. Se cumplirán las condiciones fijadas en el "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del Ministerio de Fomento" y las previsiones del CTE DB-HS Salubridad.

5. Siempre que el ancho entre bordillos de la calle sea igual o superior a nueve (9) metros se proyectará doble tubería. Solamente cuando en uno de los lados de estas calles se tenga la seguridad de que el número de tomas será escaso, se podrá proyectar tubería única por el lado más solicitado. Asimismo, se instalarán dos tuberías en los trazados en los que pueda existir más de una acometida cada seis (6) metros.

6. Las tuberías se proyectarán debajo de las aceras pero no tan cerca de los edificios que puedan afectar a sus cimientos. Si el ancho de las aceras no lo permite, las tuberías se proyectarán en calzada procurando evitar la franja de aparcamiento de vehículos.

7. La profundidad de las zanjas debe ser tal que la tubería tenga al menos un metro (1m) entre la generatriz superior y la rasante de la calle. Cuando esté garantizada la inexistencia de cargas mecánicas, por ejemplo bajo una zona verde pública, la profundidad mínima podrá ser de sesenta (60) centímetros. En cambio, en zonas peatonales que puedan estar sometidas a cargas mecánicas ocasionales se recomienda reducir la profundidad.

8. Las posibles interferencias con otros servicios se estudiarán y resolverán individualmente. Si como resultado del estudio la tubería de conducción de aguas tuviese que colocarse más próxima al pavimento de la citada cifra de un (1) metro, ésta se protegerá mediante una losa de hormigón, en masa o armado, cuyo espesor y dimensiones se fijarán en función de la profundidad de la zanja.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucre.es>

9. Se evitará dejar tuberías terminadas en testers, intentando por todos los medios empalmarlas con otras para cerrar la malla. Cuando esta operación sea realmente imposible se tomará una de las precauciones siguientes, por orden de preferencia:

- Desagüe junto al tester conectado a la red de alcantarillado, debidamente protegido.
- Conexión a la red de riego, si existe, junto al citado tester.
- Colocar hidrante junto al tester.
- Los ramales para acometidas deberán cubrir el total de la fachada de las fincas.

10. Se recomienda la disposición de ventosas en los puntos altos de la red, pozos de registros en las intersecciones y desagües en los puntos bajos.

11. Las conducciones de agua potable se situarán en plano superior a las de saneamiento, en los casos en que vayan en la misma zanja, a una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros que deberá aumentarse a un (1) metro cuando esté demostrado que existe riesgo de contaminación.

12. La red se dividirá en polígonos cuyo tamaño máximo quedará limitado por los siguientes criterios:

- No constará de más de dos mallas o de mil (1000) metros de tubería.
- No abastecerá a más de mil quinientos (1500) habitantes.
- La extensión superficial abarcada no superará las cinco (5) hectáreas.

1.3. Instalación en zanja

1. La tubería será bajada con cuidado al fondo de la zanja, previa comprobación de que ésta se encuentra en condiciones adecuadas: sin escombros, piedras, herramientas, irregularidades del fondo, etc.

2. Se alinearán y centrarán los sucesivos tramos, calzándolos con material de relleno para evitar que puedan moverse. La tubería quedará de modo que la distancia entre el exterior de la misma y las paredes de la zanja permita la colocación de los elementos auxiliares para el montaje, no siendo inferior a quince (15) centímetros en ningún caso.

3. En zanjas con pendientes superiores al diez por ciento (10%), las tuberías se montarán en sentido ascendente. Si, debido a circunstancias especiales, se autorizase la colocación en sentido descendente deberán adoptarse las precauciones para evitar el deslizamiento de los tubos.

4. Cuando se interrumpa la colocación de la tubería, se taponarán los extremos libres para impedir la entrada de agua o cuerpos extraños. En cualquier caso, se comprobará periódicamente que no se ha introducido ningún cuerpo extraño en la tubería.

5. En las tuberías de diámetro igual o superior a seiscientos (600) milímetros, se efectuará un barrido interior de las mismas.

6. Las tuberías y zanjas se mantendrán libre de agua, drenando adecuadamente la excavación. En caso de que pueda producirse la flotación de la tubería, por posible inundación de la zanja, se procederá a un relleno parcial antes de probar la red.

7. Las tuberías de diámetro inferior a trescientos (300) milímetros irán alojadas sobre camas de arena de quince (15) centímetros de espesor, pudiéndose reducir a diez (10) centímetros en los tramos de zanja en los que el terreno sea de buena calidad.

8. Tras colocar la canalización, se rellenarán los laterales de la tubería, a base de suelos seleccionados hasta llegar a alcanzar unos treinta (30) centímetros sobre la tubería. A continuación se terminará de rellenar la zanja, por tongadas de espesor máximo de treinta (30) centímetros, utilizando un material exento de tamaños superiores a cien (100) milímetros sin materia orgánica y evitando los rellenos arcillosos, fangosos o limosos, así como los materiales expansivos o con yesos.

Los pavimentos serán repuestos de acuerdo con las Ordenanzas municipales o los requerimientos de los técnicos del Ayuntamiento.

1.4. Anclajes

1. Cuando la pendiente sea el veinte por ciento (20%) o superior, se dispondrán macizos de anclaje para evitar el desplazamiento de la tubería.

2. En los tramos verticales o de gran pendiente, es recomendable la tubería de acero electrosoldada, con el debido revestimiento o protección contra la oxidación, tanto interior como exteriormente.

3. Para las tes, curvas y carretes de anclaje deben disponerse los necesarios macizos de anclaje, que contrarresten los esfuerzos producidos por la presión del agua.

1.5. Pruebas

1. La presión interior de prueba en zanja de la tubería será tal que se alcance en el punto más bajo del tramo en prueba uno con cuatro (1,4) veces la presión máxima de trabajo. La presión se hará subir lentamente de forma que el incremento de la misma no supere un (1) kilogramo por centímetro cuadrado y minuto. Una vez obtenida la presión, se parará durante treinta minutos, y se considerará satisfactoria cuando durante este tiempo el manómetro no acusase un descenso superior a la raíz cuadrada de "p" quintos (p/5) siendo "p" la presión de prueba.

2. Después de haberse completado satisfactoriamente la prueba de presión interior deberá realizarse la de estanqueidad. La pérdida se define como la cantidad de agua que debe suministrarse al tramo de tubería en prueba mediante un bombín tarado, de forma que se mantenga la presión de prueba de estanqueidad después de haber llenado la tubería de agua y haber expulsado el aire. La duración de la prueba será de dos (2) horas, y la pérdida en este tiempo será igual o inferior al valor dado por la fórmula:

$$V = K \times L \times D$$

En la cual,

V = pérdida total en la prueba, en litros.

L = longitud del tramo objeto de prueba, en metros.

D = diámetro interior, en metros.

K = coeficiente que depende del material (para plástico 0'35 y para fundición 0'3)

1.6. Acometidas.

1. Para garantizar el control de la red serán ejecutados directamente por el Ayuntamiento o empresa contratada para ello, con aplicación del canon correspondiente.

2. Los diámetros en milímetros más usuales serán: 25, 32, 40, 50, 63, 75, 90 y 110.

3. La presión de trabajo mínima, siempre que sea posible, en toda la instalación será de diez (10) atmósferas, pudiéndose utilizar en la derivación las tuberías siguientes:

- En acometidas de hasta cincuenta (50) milímetros inclusive, polietileno de Baja Densidad.

- De sesenta y cinco (65) milímetros, polietileno de Alta Densidad.

2. Hidrantes.

1. Como prevención de incendios se instalarán hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados..

2. Se colocarán cada doscientos (200) metros medidos por espacios públicos y cada cinco mil (5000) metros cuadrados de superficie edificable neta.

3. Podrán estar enterrados con una única salida o terminados en una columna provista de tres salidas, cuyos diámetros para el Tipo cien (100) milímetros son una de cien (100) milímetros y dos (2) de setenta (70) milímetros.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

4. En la puesta en servicio de dos hidrantes próximos a un posible incendio, el caudal de cada uno de ellos será de mil (1000) litros por minuto durante dos (2) horas y con una presión mínima de diez (10) metros de columna de agua.

5. En tramos de la red existente de ochenta (80) milímetros de diámetro, mientras no se repongan, se admitirán hidrantes del mismo diámetro, siendo el caudal mínimo quinientos (500) litros por minuto durante dos (2) horas.

3. Riego.

3.1. Tuberías

1. Con carácter general la red de riego será independiente de la de agua potable y se suministrará de fuentes distintas como pozos, aljibes y agua reciclada, salvo justificación en contra de su inviabilidad o de que exista un excedente de agua potable para dedicar a este uso. Cuando se dispongan otros medios como camión cisterna con manguera a presión, la red podrá resultar innecesaria en operaciones de limpieza y baldeo de calles.

2. Las tuberías de la red de riego se recomienda que sean de polietileno de alta densidad de diez (10) atmósferas de presión. Deberán cumplir el “Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del Ministerio de Fomento”.

3. Las tuberías se dispondrán generalmente bajo las aceras a una profundidad de sesenta y cinco (65) centímetros entre la generatriz superior y la rasante. Irán alojadas en zanjas sobre una cama de arena de diez (10) centímetros de espesor y recubiertas con el mismo material hasta quince (15) centímetros por encima de la generatriz superior. El resto de relleno de zanja se ejecutará como se indica en este capítulo para la red de agua potable.

3.2. Bocas de riego

1. Las bocas de riego serán del mismo material y modelo normalizado por el Ayuntamiento, conectadas a la red general de agua o preferiblemente a redes independientes, con sus correspondientes llaves de paso. Se instalarán las bocas de riego en parques y jardines y exclusivamente y se controlarán sus consumos mediante contadores. Para la limpieza de calles y el servicio contra incendios se utilizarán hidrantes.

2. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. Se aconseja cuarenta (40) metros como media.

3. Cuando existan hidrantes próximos podrá prescindirse de las bocas de riego.

4. Colocadas al nivel del pavimento, en las aceras, están alimentadas por derivaciones de la red general, formando series para un número determinado de ellas y abastecidas por una sola derivación. En cada derivación debe instalarse una llave de corte que permita dejar aislado el ramal de la serie de la red de distribución, para poderse reparar, en caso de avería, sin tener que interrumpir el servicio de distribución.

El diámetro de la serie debe calcularse para un caudal de cinco (5) a siete (7) litros por segundo que es el correspondiente a una boca, ya que su funcionamiento no es simultáneo. Se fija como diámetro mínimo para cada serie de bocas de riego el de ochenta (80) milímetros.

3.3. Instalación en zanja y pruebas

En general son de aplicación las mismas condiciones que para las tuberías de agua potable.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Art. VIII. 5. Saneamiento y Depuración. Condiciones de Diseño y Ejecución

1. Características Básicas.

1. En las zonas en que existan arroyos que puedan servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos naturales, (dilución mínima 5/1), que deberán tener asegurada su continuidad hasta un cauce público. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los cauces públicos naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia. Cuando sea posible se recogerán las aguas de lluvia en aljibes destinados al riego de zonas verdes y calles.

En el dimensionamiento de las tuberías se justificará la aplicación del CTE DB-HS Salubridad. En cualquier caso, las secciones mínimas del alcantarillado serán de treinta (30) centímetros de diámetro en la red y de veinte (20) centímetros en las acometidas. La velocidad estará comprendida entre un máximo de tres (3) m/seg. y un mínimo de cero con seis (0,6) m/seg. en tuberías de hormigón centrifugado.

2. Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%) y en los demás se determinarán de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas de las aguas negras no produzcan sedimentaciones.

3. En las canalizaciones tubulares se recomienda no pasar de diámetros superiores a los cien (100) centímetros a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones y, en este caso se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente.

4. En la cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de cero con seis (0,6) metros cúbicos para las alcantarillas de treinta (30) centímetros y de un (1) metro cúbico para las restantes. Podrá sustituirse este dispositivo por limpieza con manguera a presión mediante camión cisterna.

5. Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de agua negras el medio y el máximo previsto para el abastecimiento de agua disminuidos en un quince por ciento (15%).

Los coeficientes de escorrentía adoptados para las aguas de lluvia deberán justificarse.

6. En ningún caso se admitirá la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre (80% de calado máximo).

7. Deberán situarse pozos de registro en los colectores no visitables a una distancia máxima de cincuenta (50) metros y en los visitables a menos de trescientos (300) metros y siempre como norma general en los puntos singulares como cambio de dirección, cambio de pendiente, etc.

8. En las tapas de los registros se pondrá esta denominación. "Red de Saneamiento" y serán de fundición con junto de neopreno para evitar ruidos.

2. Materiales de la tuberías

Según el material los tubos se clasifican de la forma siguiente:

- Tubos de amianto-cemento
- Tubos de hormigón en masa
- Tubos de hormigón armado
- Tubos de gres
- Tubos de policloruro de vinilo no plastificado (UPCV)
- Tubos de polietileno
- Tubos de poliéster reforzado con fibra de vidrio

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Cuando la pendiente sea pequeña serán preferibles los de menor coeficiente de razonamiento. En la elección del material se adoptará un criterio unitario para un mejor mantenimiento de la misma.

3. Zanjas

1. La profundidad mínimo contada desde la rasante de calle a la generatriz superior de la tubería será, siempre que la topografía lo permita, de uno con cincuenta (1,50) metros cuando se recojan aguas negras y de un (1) metro cuando solo sean pluviales. Como profundidad máxima se recomiendan los cuatro (4) metros.

2. Los conductos se dispondrán preferentemente bajo el centro de la calzada, pero en calles de calzada, pero en calles de calzada superior a los nueve (9) metros de anchura podría ser más conveniente dos tuberías bajo las aceras o ambos lados de la calzada.

3. Los conductos se situarán siempre a mayor profundidad que los de agua potable y a una distancia mínima de un (1) metro tanto en horizontal como en vertical. Si estas distancias no pudieran mantenerse se tomarán las medidas de protección necesarias.

4. Las anchuras A de zanja según diámetros serán:

(cm.)	Anchura en metros
30	0,90
40	1,00
50	1,10
60	1,20
80	1,40
100	1,60
150	2,10
200	2,60

5. Cuando se trate de terrenos estables, los conductos se dispondrán sobre una cama de gravilla de tamaño de cinco (5) a veinticinco (25) milímetros y de veinte (20) centímetros de espesor. En el caso de terrenos inestables bajo la cama de gravilla o de arena de miga se dispondrá un lecho de hormigón pobre HM-10 de quince (15) centímetros de espesor. No obstante, en los cuatro primeros tipos de tubos antes indicados, se considera más conveniente un lecho de hormigón pobre en vez de la cama gravilla.

6. El relleno de las zanjas se hará por tongadas con suelos adecuados o seleccionados sin piedras de tamaño mayor de veinte (20) milímetros hasta treinta (30) centímetros por encima de la generatriz superior de los conductos, con compactación no menor del noventa y cinco por ciento (95%) del Proctor Modificado.

4. Juntas

1. Podrán ser, según el material con que está fabricado el tubo, de: manguito del mismo material y características del tubo con anillos elásticos, copa con anillo elástico, soldadura u otras que garanticen su estanqueidad. El sistema podrá estar constituido por varios anillos elásticos y los manguitos o la copa podrán llevar en su interior rebajes o resaltes para alojar y sujetar aquéllos.

2. No deben utilizarse juntas efectuadas con corchetes.

5. Presión interior

Las tuberías de saneamiento en condiciones normales no tiene que soportar presión interior. Sin embargo, dado que la red de saneamiento puede entrar parcialmente en carga debido a caudales excepcionales o por obstrucción de una tubería, deberá resistir una presión interior de un kilopondio por centímetro cuadrado (1 kp/cm²).

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



6. Acometidas domiciliarias

Los vertidos de las acometidas se realizarán en pozos de registro; en los casos en que esto no sea posible, deberá preverse la instalación de las acometidas necesarias para enlazar con ellas los conductos afluentes que en su día se requieran. Se prohíbe la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas.

Se realizarán siempre bajo control de los servicios municipales y previo permiso de cala.

7. Criterios medioambientales

1. No se permitirá el vertido de aguas a cauces naturales sin el informe previo del Organismo de cuenca.

2. A los efectos del cálculo de la depuración previa al vertido a cauce natural se considerarán los índices medios siguientes:

DBO5: 60 grs/hab/día

SS: 90 grs/hab/día

3. Se presentará un plan de etapas que supedita el inicio de las actividades urbanas a la puesta en marcha de los sistemas de depuración necesarios.

4. Para mejorar el sistema de saneamiento y afectar en menor medida al sistema de depuración, se procurará separar el sistema de recogida de las aguas residuales de las pluviales.

8. Tratamiento de vertidos

1. La infraestructura de saneamiento comprenderá la adecuada reunión de los caudales vertientes y la depuración suficiente para que su disposición final permita la posterior reutilización -inmediata o diferida- o al menos no rebaje la calidad ambiental del área de vertido más allá del nivel admisible.

2. Los niveles de tratamiento recomendados son los siguientes:

- Nivel 0, cuando no es necesario el tratamiento de agua residual porque no altera el medio ambiente del lugar vertido, bien por la pequeña incidencia del afluente o por las condiciones autodepuradoras del cauce. Dentro de este nivel se considera asimismo el establecimiento de una depuración compacta de explotación sencilla (fosa séptica, tanque Imhoff o sedimentación primaria) con una filtración al terreno- zanja permeable o pequeño filtro verde. Todos deben incluir el pretratamiento adecuado al tipo de red de alcantarillado servida.

- Nivel 1, con sistema de depuración alternativa, que tras el pretratamiento sustituye el proceso físico-biológico convencional por otros de menor coste de explotación y en algún caso incluso menor inversión inicial. Entre estos se habrán de considerar los lagunados, biofiltros, lechos de turba y filtros verdes. Teniendo en cuenta espacios disponibles, topografía, permeabilidad del suelo, vulnerabilidad de acuíferos y entorno climático se habrá de seleccionar el proceso más adecuado en cada caso.

- Nivel 2, con depuración convencional que comprende el pretratamiento de desbaste y desarenado, decantación primaria y tratamiento biológico, que para esta zona es más recomendable por el sistema de fangos activos.

- Nivel 3, con la depuración avanzada que supone complementar al anterior con un tratamiento físico-químico u otro suficiente para obtener la calidad requerida a un grado superior por reutilización, protección piscícola o control de la eutrofización.

9. Bajantes y sótanos

1. Las aguas de las bajantes se conducirán hasta una arqueta en el interior del edificio.

2. Asimismo, se conducirán hasta esta arqueta las aguas de los sótanos mediante conducción forzada por debajo del nivel del suelo de la planta baja.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Art. VIII. 6. Suministro de E. Eléctrica en A. y B. Tensión (hasta 20 kv. Inc). Con. de Diseño. y Ejecución.

1. Criterios básicos para el diseño de la red

1. Se diseñarán de acuerdo con la normativa específica de la Compañía suministradora.
2. Tanto en baja como en alta tensión las redes serán subterráneas, salvo que justificaciones previas, debidamente aprobadas, aconsejen la instalación aérea.

3. Cuando la carga total correspondiente a un edificio sea superior a cincuenta (50) KVA., la propiedad estará obligada a facilitar a la compañía suministradora de energía local capaz para instalar el centro de transformación, en las condiciones que se indican en el Reglamento de Acometidas Eléctricas.

4. Los centros de transformación podrán instalarse fuera de los edificios a los que suministran siempre que no se instalen en la vía pública, sean accesibles desde la misma y satisfagan las condiciones técnicas reglamentarias. Se instalarán sobre rasante salvo que no puedan resolverse de otro modo, debiéndose ajustar a los criterios estéticos y de composición del Ayuntamiento.

Art. VIII.7. Alumbrado. Condiciones de Diseño y Ejecución.

1. Recomendaciones generales

1. Los niveles de iluminación media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán para cada vía urbana según los criterios indicados en el cuadro siguiente:

TIPO DE VÍA	ILUMINACIÓN MEDIA EN SERVICIO	UNIFORMIDAD MEDIA
Distribuidores primarios y accesos a la ciudad	/ 30 lux	/ 0,4
Distribuidores locales y vías de relevante interés monumental o artístico	Entre 20 y 30 lux, según importancia	/ 0,3
Restantes vías, incluidas las peatonales y los paseos en parques y jardines	Mínimo 20 luxes	0,25

2. Las instalaciones de Alumbrado Exterior se proyectarán de tal forma que el consumo de las mismas sea inferior que el consumo de las mismas sea inferior a un vatio por metro cuadrado (1 w/m²); no obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados podrá llegarse a consumos de uno con cinco vatios por metro cuadrado (1,5 w/m²).

3. En las instalaciones que requieren mayores exigencias cromáticas que las que se consiguen con las lámparas de vapor de sodio de alta presión podrán emplearse las de vapor de mercurio color corregido, halogenuros, etc., como por ejemplo en parques, jardines o zonas residenciales o monumentales especiales, siempre que se cumpla la limitación de consumo.

4. La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4,5) salvo en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.

5. En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros veinticinco (25) metros del a calle de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras. En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de marcha de los vehículos; y en las curvas pronunciadas deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva.

6. La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia, los puntos de luz no podrán tener una altura superior a tres con cinco (3,5) metros.

7. Deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular las Instrucciones para Alumbrado Urbano del Ministerio de Fomento - Normas MV 1965- y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento. Se reflejarán cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>

2. Centros de mando.

1. El número de centros de mando de cada instalación será el menor posible, haciendo compatible esta exigencia con los cálculos de sección de los cables, de tal forma que la sección de éstos no sobrepase los treinta y cinco (35) milímetros cuadrados y que la caída de tensión sea inferior al tres por ciento (3%). Asimismo deberá tenerse en cuenta la tarifa eléctrica en vigor.

2. Serán accesibles, sin el permiso de terceras personas, y no estarán sujetos a servidumbres. Los centros de mando se situarán, siempre que sea posible, en el alojamiento reservado al efecto en el interior de las casetas de transformación de las Compañías Eléctricas.

3. El cuadro de mando irá montado en armario dotado de cerradura llevando instalados los siguientes indicativos:

- Módulos para contadores de energía activa de doble tarifa, de reactiva y reloj de conmutación de doble tarifa.

- Un (1) magnetotérmicos unipolares de protección de circuito de mando y reloj.

- Un (1) contador III principal.

- Un (1) contador auxiliar para circuito de control del 2º nivel de incendio.

- Un (1) reloj electrónico programable dotado de sistema de encendidos y apagados astronómicos con reserva de marcha para setenta y dos (72) horas.

- Dos (2) conmutadores para el encendido manual de los circuitos.

- Protecciones mediante magnetotérmicos unipolares de los circuitos de salida.

3. Redes subterráneas

1. Como norma general se instalarán dos (2) tubos de protección en aceras y tres (3) en calzadas, cuando uno (1) de ellos sirva para el alojamiento de las instalaciones de regulación de semáforos.

2. Los tubos utilizados para el alojamiento de los conductores serán de PVC rígido, de ciento diez (110) milímetros de diámetro exterior.

3. El tendido de los tubos se efectuará cuidadosamente, asegurándose que en la unión un tubo penetre en otro por lo menos ocho (8) centímetros. Los tubos se colocarán completamente limpios por dentro, y durante la obra se cuidará que no entren materias extrañas, por lo que deberán taparse, de forma provisional, las embocaduras desde las arquetas.

4. En los cruces de calzada se cuidará, especialmente, el hormigonado exterior de los tubos con el fin de conseguir un perfecto macizado de los mismos.

5. Se conectarán a tierra todos los soportes metálicos, el bastidor del cuadro de mando, el armario metálico y el batería de condensadores, si existen. El armario metálico y el bastidor del cuadro de mando tendrán conexiones a tierras independientes. El conexionado se realizará como se indica en el párrafo siguiente.

6. Siempre que el sistema de tierras localizado en un punto de luz no sea eficaz, se unirán todos los puntos de luz de un circuito mediante un cable de cobre con aislamiento a setecientos voltios (700 V) en color verde-amarillo, de sección igual a la máxima existente en los conductores activos y mínimo de dieciséis (16) milímetros cuadrados; a partir de veinticinco (25) milímetros cuadrados, el conductor de tierra de la sección inmediata inferior. Este cable discurrirá por el interior de la canalización empalmado, mediante soldadura de alto punto de fusión, los distintos tramos si no es posible su instalación en una sola pieza. De este cable principal saldrán las derivaciones a cada uno de los puntos a unir a tierra, con cables de la misma sección y material, unidos al báculo mediante tornillo y tuerca de cobre o aleación rica en este material.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

7. La línea principal de tierra, es decir, la que una la placa o la pica hasta la primera derivación o empalme tendrá siempre una sección de treinta y cinco (35) milímetros cuadrados.

8. Las placas serán de cobre, de forma cuadrada y tendrán de dimensiones máximas, cincuenta (50) centímetros de lado y dos (2) milímetros de espesor.

9. Las placas se colocarán en posición vertical y se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.

10. Cuando no sea posible el empleo de las placas se podrán sustituir por picas de dos (2) metros de longitud mínima y catorce con seis (14,6) milímetros de diámetro mínimo .

11. Las picas se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.

12. Tanto las placas como las picas se situarán en arquetas registrables, en los puntos extremos de cada circuito, si ello es posible, y en los puntos intermedios necesarios para conseguir un valor de la resistencia a tierra igual o menos a diez (10) ohmios.

4. Luminarias y soportes.

1. La tapa de conexiones y mecanismos de los soportes, que se encontrarán fuera del alcance de los niños, tendrá un mecanismo de cierre controlable. Los puntos de luz estarán protegidos por globos irrompibles y los postes serán de materiales inoxidables.

2. Las luminarias en báculos serán de aluminio inyectado, con refractor de vidrio, filtro isostático y compartimento portaequipo.

3. Las luminarias de tipo farol irán dotadas con reflector de aluminio electrobrillantado y cierre de policarbonato de cuatro (4) milímetros, con una interdistancia menor de veinticinco (25) metros. También podrán montarse postes de hierro fundido.

5. Conductores y protección.

1. Los conductores a instalar serán del tipo 0,6/1 kv, con sección mínima de seis (6) milímetros cuadrados.

2. El número mínimo de conductores por cada línea del circuito de alumbrado será de cuatro (4 = tres fases + neutro), de principio a fin de la instalación.

3. Cada farola y cada báculo dispondrán de toma de tierra individual e independiente, realizada con pica de acero galvanizado - cobrizado de dos (2) metros de longitud y catorce (14) milímetros de diámetro.

4. Complementariamente a las picas de tierra individuales toda la instalación dispondrá de una red de equipotencia que una todos los báculos y farolas del proyecto de obras o urbanización (norma CEE 02/91).

6. Arquetas

1. Las arquetas de derivación serán de fábrica de ladrillo macizo, de medio pie de espesor, sin enlucir o prefabricadas de hormigón. Sus dimensiones serán las siguientes:

Arquetas de derivación de líneas: 50x50 cm. de cerco interior x 50 cm. de profundidad media.

Arquetas de derivación a farolas y báculos: 40x40 cm. de cerco interior x 50 cm. de profundidad media.

2. Las Arquetas de derivación de líneas se rematarán con cerco metálico angular de perfil 40x40x4 mm. y tapa de fundición de 60x60 cm.

3. Las Arquetas de derivación a farolas y báculos se rematarán con cerco metálico angular, de perfil de 40x40x40 mm. y tapa de fundición de 60x60 cm. admitiéndose en este caso la posibilidad de cerrar la arqueta con loseta de iguales características al solado de la acera, en cuyo caso deberá cerrarse la arqueta con arena de río hasta colmatar.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



7. Cimentación y anclaje de los soportes

1. El anclajes de las columnas de hierro fundido o de chapa de acero con motivos de fundición, cuyas alturas son, respectivamente, tres con veinte (3,20) metros y tres con noventa nueve (3,99) metros se realizará sobre prisma de hormigón en masa, tipo HM-17,5, de dimensiones 40x40x60 cm. con los correspondientes pernos de anclaje. Esta cimentación deberá justificarse de acuerdo con las características del terreno natural.

2. Los báculos de nueve (9) y diez (10) metros de altura se anclarán sobre prisma de hormigón de idéntica resistencia HM-17,5, de dimensiones 60x60x80 cm. que podrá ir ligeramente armado.

8. Norma de Ahorro Energético

En todos los casos será obligatoria la instalación de circuito de media noche, con Reloj de Maniobra incorporado en el Cuadro General de Mando y Protección. No obstante, podría sustituirse la instalación de circuito de media noche por la de un dispositivo adecuado de Reducción de Potencia para el conjunto de la instalación de Alumbrado, siempre que quede debidamente justificado y contrastado el correcto funcionamiento del dispositivo de Reducción.

Art. VIII.8. Gas. Condiciones de Diseño y Ejecución.

1. Diseño y protección de la red

1. Será de aplicación la normativa específica de la compañía suministradora así como los reglamentos o instrucciones en vigor.

2. Los proyectos de urbanización contemplarán la red de distribución y las acometidas, así como las instalaciones complementarias y auxiliares para el correcto funcionamiento.

3. Con una semana de antelación al inicio de cualquier trabajo a menos de cinco (5) metros de las redes y a menos de diez (10) metros de los gasoductos deberá notificarse tal circunstancia a la empresa concesionaria con objeto de que esta facilite el asesoramiento adecuado para la ejecución de las obras y para obtener las autorizaciones oportunas.

Art. VIII.9. Telecomunicaciones. Condiciones de Diseño y Ejecución.

1. Criterios básicos para el diseño de la red

1. Se diseñará de acuerdo con lo previsto en la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones de 9 de Mayo 2014 y en las disposiciones que la complementen o desarrollen.

2. Todas las conducciones serán subterráneas y discurrirán por espacios públicos, salvo justificación en contra.

3. Si por las características del área o necesidades del servicio fuera necesaria la ejecución de un Centro de Conexiones, sus características externas se ajustarán a los criterios estéticos y de composición del Ayuntamiento.

Art. VIII.10. Ajardinamiento, Plantación, Espacios Libres y Zonas Verdes. Instalación de Mobiliario Urbano. Condiciones de Diseño y Ejecución.

El diseño y ejecución de este tipo de elementos verificará expresamente las disposiciones vigentes en materia de movilidad y accesibilidad.

1. Criterios de diseño

1. El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano incluyendo un estudio de los costes de mantenimiento y conservación.

2. El proyecto del jardín cumplirá las siguientes condiciones:

a) Deberán evitarse las grandes extensiones de pradera de césped, teniéndose a la utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

b) La iluminación media de los paseos será igual o superior a veinte (20) lux, en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual de cero veinticinco (0,25). La iluminación de fondo será igual o superior a dos (2) lux.

c) En las zonas forestales deberán preverse hidrantes de cien (100) milímetros en la proporción de uno por cada cuatro (4) hectáreas. Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados.

d) En parques de superficie superior a tres (3) hectáreas deberán preverse fuentes de riego alternativas distintas de la red de agua potable, como aguas residuales depuradas y captaciones de aguas subterráneas. El sistema de riego deberá automatizarse, con la disposición de “inundadores” para zonas de árboles y arbustos. Los riegos se programarán preferiblemente en horas nocturnas.

3. Deberá preverse en su caso dotación de fuentes de beber, juegos infantiles y bancos y papeleras.

4. Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado.

5. El suelo de paseos, caminos y senderos se resolverá preferentemente con albero o arcilla cribada; en secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del dos por ciento (2%), presentarán un grado de compactación superior al 90%. Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas. Se estará a lo previsto el art. 7 de la Orden VIV.

2. Elementos vegetales

1. Las plantaciones se realizarán en la primera etapa de la urbanización de cada sector, salvo justificación en contra aceptada por los Servicios Técnicos Municipales.

2. Una vez conocidos los valores climáticos de la zona y las especies vegetales seleccionadas, las plantas deberán proceder de una zona donde las condiciones climatológicas sean semejantes o en todo caso más rigurosas. Deberán ser adquiridas en un vivero acreditado y legalmente reconocido.

3. Las plantas serán en general bien conformadas, de desarrollo normal, sin que ofrezcan síntomas de raquitismo o retraso. No presentarán heridas en el tronco o ramas y el sistema radical será completo y proporcionado al porte. Las raíces de las plantas de cepellón o raíz desnuda presentarán cortes limpios y recientes sin desgarros ni heridas.

Su porte será normal y bien ramificado y las plantas de hoja perenne presentarán el sistema foliar completo, sin decoloración ni síntomas de clorosis.

4. Las dimensiones y características particulares se especificarán en croquis para cada especie, debiéndose dar como mínimo: para árboles, el diámetro normal y la altura; para arbustos, la ramificación y altura y para plantas herbáceas la modalidad y tamaño. En cualquier caso, se dará también el tipo y dimensiones del cepellón o maceta. Llevarán, asimismo, una etiqueta con su nombre botánico.

5. El crecimiento será proporcionado a la edad, no admitiéndose plantas reviejas o criadas en condiciones precarias cuando así lo acuse su porte. Las dimensiones que deben figurar en proyecto se refieren a:

a) Altura: La distancia desde el cuello de la planta a su parte más distante del mismo, salvo en los casos en que se especifique lo contrario como en las palmáceas, si se dan alturas de troncos.

b) Diámetro: Diámetro normal, es decir, a uno con veinte (1,20) metros del cuello de la planta.

c) Circunferencia: Perímetro tomado a igual altura. Reunirán, asimismo, las condiciones de tamaño, desarrollo, forma y estado que se indiquen, con fuste recto desde la base en los árboles y vestidos de ramas hasta la base en los arbustos.

6. Las plantas que se suministren a raíz desnuda poseerán un sistema radical perfectamente desarrollado y tratado de tal forma que asegure el arraigo de la planta. Habrán sido cultivadas en el vive-

ro con el espaciamiento suficiente, de forma que presenten su porte natural, con la ramificación y frondosidad propias de su tamaño.

Las especies de hoja persistente habrán sido cultivadas en macetas y así se suministrarán y en los casos que se indique deberán ir provistas del correspondiente cepellón de tierra o escayola.

Serán rechazadas aquellas plantas que:

- Sean portadoras de plagas y/o enfermedades.
- Hayan sido cultivadas sin espaciamiento suficiente.
- Durante el arranque o el transporte hayan sufrido daños que puedan afectarlas posteriormente.

3. Apertura de hoyos

1. Las dimensiones de los hoyos estarán en relación con el futuro desarrollo del sistema radicular de que se trate y según venga la planta de vivero, con cepellón o raíz desnuda. Las dimensiones normales de los hoyos serán las siguientes:

- a) Árboles de más de tres (3) metros de altura con cepellón: 1m. x 1m. x 1metro.
- b) Frondosas de tres savias y raíz desnuda: 0,80m. x 0,80m. x 0,80 metros.
- c) Árboles y arbustos comprendidos entre 1,50 metros y dos (2) metros de altura con cepellón: 0,60m. x 0,60m. x 0,60 metros.
- d) Árboles y arbustos menores de ciento cincuenta (150) centímetros con cepellón o maceta: 0,30m. x 0,30m. x 0,30 metros.

2. Para el relleno de los hoyos se podrá contar con el propio material de la excavación, si bien se tendrán en cuenta tres posibilidades:

- a) Empleo selectivo de los distintos horizontes y capas utilizándolos en el relleno a diferentes profundidades.
- b) Empleo selectivo o garantizado de los materiales, pero previamente enriquecidos con tierra vegetal o con tierra vegetal fertilizada.
- c) Relleno del hoyo exclusivamente con tierra vegetal o con tierra vegetal fertilizada y eliminación a vertedero del material extraído.

4. Mobiliario urbano

El diseño y ejecución de los elementos de mobiliario urbano verificará expresamente las previsiones en materia de accesibilidad que se indican en esta Normativa así como en cualquier Legislación de desarrollo en esta materia.

5. Ajardinamiento de las vías.

1. Las aceras se acompañarán preferentemente de alineaciones de árboles. Si los alcorques y regueras son profundos entrañan peligro para los viandantes contarán con las correspondientes protecciones.

2. En ningún caso los alcorques serán menores de ochenta (80) por ochenta (80) centímetros.

TITULO IX. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES.

CAPITULO I. TIPOS DE OBRAS Y ACTIVIDADES.

Art.IX.1.1. Proyectos de edificación y tipos de obras

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios existentes
- b) Obras de demolición
- c) Obras de nueva planta

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

1. Se consideran los siguientes tipos de obras en los edificios existentes:

- Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente a sus condiciones o estado original, incluso si en ellas quedan comprendidas obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación o incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.

- Obras de conservación: Son aquellas cuya finalidad, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de las fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

- Obras de consolidación y reparación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

- Obras de acondicionamiento y rehabilitación: Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e, incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos si así lo permite la normativa aplicable.

- Obras de reestructuración: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente señaladas. Se entienden incluidas las de vaciado con conservación de fachadas, incluso si se incrementa la superficie edificada en su interior.

- Obras exteriores de reforma menor: Son aquellas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejillas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, escaparates, etc.).

2. Las obras de demolición pueden afectar total o parcialmente a las edificaciones o construcciones existentes.

3. Se consideran obras de nueva planta las siguientes.

- Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la sustitución, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

- Obras de sustitución: Son aquellas por las que se sustituye una edificación existente por otra distinta de nueva construcción, previo derribo del edificio o parte del mismo que fuese objeto de sustitución.

- Obras de nueva ocupación: Son las que dan lugar a una edificación en suelo donde nunca antes hubo otra, o se han perdido los documentos o vestigios de la primitiva existente.

- Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucre.es>

4. Los proyectos técnicos que definan las obras de edificación a realizar estarán redactados por facultativo competente y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. La documentación que defina las obras a realizar contendrá, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

5. Cualquier obra, con independencia de su tipo debe resolver adecuadamente las situaciones en que sus elementos o cerramientos sea soporte de instalaciones (alumbrado, redes de comunicaciones electrónicas o telecomunicaciones, etc.).

Art. IX.1.2. Proyectos de actividades y de instalaciones

1. Se entiende por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Los proyectos de instalaciones comprenden las siguientes clases:

a) Proyectos de instalaciones de actividades: son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden situar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar,

b) Proyectos de mejora de la instalación: son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

3. Los proyectos técnicos a que se refiere este artículo estarán redactados por facultativo competente y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. Como mínimo, contendrán memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

CAPITULO II. CONDICIONES DE LAS LICENCIAS. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

Art. IX.2.1. Actividades sujetas a comunicación previa

1. Quedan sujetos al régimen de comunicación previa al Ayuntamiento los actos de aprovechamiento y uso del suelo no señalados en los dos artículos siguientes.

2. La comunicación previa al Ayuntamiento se producirá de acuerdo con lo establecido en el artículo 158 de la LOTAU.

3. La realización de actos, operaciones y actividades a que se refiere el punto 1 anterior sin comunicación previa al Ayuntamiento, se considerarán clandestinos.

🕒 SECCIÓN 1ª: LICENCIAS URBANÍSTICAS

Art. IX.2.2. Actos sujetos a licencia urbanística,

Están sujetos a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes

con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos de construcción y uso del suelo y, en particular:

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular:

a) Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo no incluidas en proyectos de reparcelación.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.

c) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.

d) Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de construcciones, edificios e instalaciones que tengan carácter de intervención total o las parciales que modifiquen esencialmente, su aspecto exterior, su volumetría, o su estructura.

e) Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de edificaciones, construcciones e instalaciones que afecten en menor medida a sus elementos de fachada, cubierta, o estructura que las descritas en la letra anterior o modifiquen su disposición interior, siempre que no se hallen sujetas al régimen de comunicación previa.

f) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.

g) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

h) La modificación del uso característico de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

i) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los de abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivos, sin que los simples surcos para labores agrícolas tengan tal consideración.

j) La extracción de áridos y la explotación de canteras.

k) La instalación de centros de tratamiento o instalaciones de depósito o transferencia de toda clase de residuos.

l) El cerramiento de fincas, muros y vallados.

m) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.

n) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.

ñ) La instalación de invernaderos.

o) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

p) Las instalaciones que afecten al subsuelo.

q) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.

r) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

s) Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.

t) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

• En relación a las previsiones del apartado "q) la instalación de tendidos eléctricos, telefónicos...", las actuaciones relativas al Despliegue de Redes Públicas de Comunicaciones Electrónicas estarán a lo previsto en el Art. 34 de la Ley 9/2014, General de Comunicaciones.

La ejecución de Instalaciones requerirá, en cualquier caso, la realización de comunicación previa o declaración responsable previa.

2. Están también sujetos a licencia los actos de construcción, edificación y uso del suelo que afecten a elementos con protección cultural, a la seguridad y salud públicas, que requieran cualquier tipo de autorización ambiental o sean realizados por particulares en dominio público.

3. Cuando los actos de construcción, edificación y uso del suelo sean promovidos por los Municipios en su propio término municipal, el acuerdo que los autorice o apruebe está sujeto a los mismos

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucre.es>

requisitos y produce los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de esta ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

- Redes Públicas de Comunicaciones Electrónicas.

En relación a las previsiones del apartado "q) la instalación de tendidos eléctricos, telefónicos...", las actuaciones relativas al Despliegue de Redes Públicas de Comunicaciones Electrónicas estarán a lo previsto en el Art. 34 de la Ley 9/2014, General de Comunicaciones.

- Carreteras Estatales.

1. Las obras de construcción, reparación o conservación de carreteras estatales, por constituir obras públicas de interés general, no están sometidas a los actos de control preventivo municipal a que se refiere el artículo 84.1, b), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

En consecuencia, no procederá la suspensión por los órganos urbanísticos competentes de la ejecución de las obras a que se refiere el párrafo anterior que se realicen en ejecución de lo dispuesto en el Plan de Carreteras del Estado, ni de aquellas otras que se puedan acordar por el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente por razones de urgencia o excepcional interés público.

2. La realización de obras e instalaciones por particulares en áreas de servicio se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística, así como a lo dispuesto en el artículo 84.1, b), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Igualmente, quedarán sujetas a la legislación local y urbanística las obras e instalaciones debidamente autorizadas y realizadas por particulares en el dominio público viario.

Art.IX.2.3. Actos sujetos a licencia de usos y actividades

Siempre que de acuerdo con la legislación vigente no proceda el sometimiento al régimen de comunicación previa, están sujetos a la obtención de licencia de usos y actividades, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, las siguientes obras o actos de uso del suelo. Artículo 169 de la LOTAU:

- a) La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general y la modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- b). La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.
- c). Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

Art.IX.2.4. Competencias y procedimiento para otorgar licencias en suelo urbano.

1. La competencia para otorgar las licencias corresponde al órgano municipal determinado conforme a la legislación de régimen local.

2. El procedimiento para el otorgamiento de licencia de obras, edificación e instalación se ajustará a lo establecido en los artículos 161 y 166 de la LOTAU. El procedimiento para el otorgamiento de licencias de usos y actividades se ajustará a lo establecido en los artículos 161 y 169 de la LOTAU.

3. Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinan en los números siguientes, y en todo caso se adjuntará recibo acreditativo de haber satisfecho el importe de las tasas municipales correspondientes.

4. La documentación que debe acompañarse a las solicitudes de licencia de obras menores describirá suficientemente de forma escrita y gráfica las obras, indicando su extensión y situación. El derecho a realizar estas obras se acreditará acompañando fotocopia de la escritura de compra - venta del inmueble o del último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles satisfecho.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

5. La documentación que debe acompañar las solicitudes de licencia de obras de edificación de nueva planta, reformas y ampliaciones, incluirá:

- Proyecto suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente. Cuando el proyecto presentado sea básico, la licencia de construcción quedará condicionada a la presentación del Proyecto de Ejecución,

- Deberán figurar planos de emplazamiento, a escala comprendida entre 1:500 y 1:2.000 indicándose la situación de la finca respecto a las vías públicas, edificaciones colindantes, arbolado existente, etc., y plano del solar acotado a escala 1:200.

- Justificación del cumplimiento de la ordenación urbanística.

- Justificación del cumplimiento de la legislación y normativa vigente, condiciones acústicas, protección contra incendios, aislamiento térmico, etc.

- Especificación detallada del volumen, naturaleza y destino final de los restos de construcción y escombros, lo que constituirá condición indispensable para la concesión de la licencia de obras.

Art.IX.2.5. Régimen legal en la concesión de las licencias.

1. Protección de la legalidad urbanística.

En todo expediente de concesión de licencia constará Informe Técnico suscrito por los servicios técnicos municipales.

2. Resolución de las licencias.

a) Las licencias solamente se podrán conceder directamente, esto es, sin otro requisito que la presentación al Ayuntamiento del proyecto correspondiente ajustado a las determinaciones del Plan. La motivación en la denegación de las licencias deberá estar fundada en el incumplimiento del Plan, la LOTAU, la legislación específica aplicable, o de cualquiera de los requisitos formales que debe contener el proyecto o la solicitud.

b) La Administración Municipal otorgará la licencia a la vista de la legislación vigente y de cuantos datos e informes obren en el expediente administrativo. Contra su resolución no cabrá otro recurso que el Jurisdiccional previo el de Reposición.

c) Cuando la obra o edificación requiera la previa urbanización y los terrenos de cesión obligatoria y gratuita no se hubieran entregado a la Administración, no puede otorgarse la licencia de edificación hasta que se cumplan los deberes de cesión de terrenos y costeamiento de la urbanización que legalmente procedan.

3. Responsabilidad derivada del ejercicio de la actividad autorizada por una licencia.

a) Las licencias se entienden otorgadas sin perjuicio de terceros y salvo el derecho de propiedad. No pueden ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que pudieran incurrir en el ejercicio de las actividades correspondientes.

b) El otorgamiento de licencias no implica responsabilidad del Ayuntamiento por los daños o perjuicio que pudieran producirse por motivo de las actividades realizadas en virtud de las mismas.

4. Contenido de la licencia:

a) Se entienden contenidas en la licencia las condiciones urbanísticas vigentes.

b) Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y además, el contenido implícito, que es el definido por las condiciones urbanísticas vigentes.

c) No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a la localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En

cualquier caso, el promotor, el empresario, o el técnico director de las obras podrán dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de información.

d) A la licencia se unirá un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la Corporación, que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

5. Plazos:

a) Las licencias relativas a obras e instalaciones deberán determinar el plazo de iniciación, el plazo máximo de ejecución y el periodo máximo en que puede estar interrumpida la ejecución de las obras por causa imputable al promotor de la obra. Dichos plazos pueden ser propuestos por el solicitante, siempre que la administración municipal no los considere excesivos.

b) Se deberá establecer, así mismo, un plazo para el inicio de la actividad autorizada, sin que éste exceda de seis meses a partir del día siguiente a la notificación del otorgamiento de la licencia.

c) Las licencias caducan y quedan sin efecto, sin derecho a indemnización, cuando las obras de edificación o los trabajos de instalación no se hubieran iniciado en el plazo determinado. El titular de la licencia podrá solicitar prórroga de dicho plazo. La caducidad de la licencia se produce por mero transcurso del plazo o de su prórroga, sin necesidad de expresa declaración municipal.

d) Se consideran iniciadas las obras o instalaciones cuando concurren, conjuntamente, los siguientes requisitos:

- Que se haya comunicado previamente por escrito su iniciación al Ayuntamiento.
- Que se haya emprendido la realización de los trabajos y que exista una relación funcional entre los ejecutados y los proyectados y autorizados.

e) El incumplimiento del plazo de ejecución determinado en el otorgamiento de la licencia comporta, en todo caso, la caducidad de la licencia, excepto si se hubiera otorgado su prórroga, y la adaptación de la actividad autorizada a las modificaciones de la normativa urbanística vigente que hubieran podido aprobarse con posterioridad a la concesión de la licencia, en lo que sea compatible con el estado real de la obra, y la exigencia, para continuar las obras, de obtener licencia de adaptación, como si de nueva licencia se tratase.

6. Otras obligaciones del titular de la licencia:

a) La licencia de obras obliga a su titular sin perjuicio de los demás deberes señalados, a lo siguiente:

- Aportar el certificado final de obra, suscrito por los técnicos encargados de su dirección, que incluirá la documentación correspondiente que refleje el estado final de la obra, caso de que no se haya ejecutado íntegramente de acuerdo con el proyecto original.

- Satisfacer cuantos gastos se ocasionen a la Administración Municipal como consecuencia de las actividades autorizadas en ella.

- Construir o reponer la acera frontera a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.

- Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, bordillos, farolas, rótulos, árboles, plantaciones alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicio, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.

- Instalar y mantener en buen estado de conservación la valla de precaución durante el tiempo de duración de las obras.

b) Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en la letra anterior, la Administración Municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante deba depositar, o garantizar con aval bancario, previamente a la concesión de la licencia.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

Art.IX.2.6. Procedimiento de tramitación de licencias en Suelo Urbanizable

1. Cuando la licencia se solicite después de estar aprobado el Programa de Actuación Urbanizadora y completada la urbanización, se estará a lo dispuesto en los dos artículos anteriores.

2. Si se solicita una vez aprobado el Programa de Actuación Urbanizadora y durante la ejecución de las obras de urbanización, se requerirá que el acuerdo de reparcelación haya ganado firmeza en vía administrativa.

3. En tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, sólo podrán autorizarse en suelo urbanizable:

- a) las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales
- b) las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.

Art.IX.2.7. Procedimiento de tramitación de licencias en suelo rústico

1. El Ayuntamiento podrá otorgar licencias en suelo rústico, previa la concesión de calificación urbanística por parte de la Consejería de Obras Públicas. Para el otorgamiento de la licencia y la concesión de la calificación urbanística se requerirá la acreditación del otorgamiento de cualesquiera concesiones o autorizaciones administrativas u otras que fueran necesarias conforme a la legislación administrativa aplicable.

2. El procedimiento para el otorgamiento de licencia de obras, construcciones o instalaciones se ajustará a lo establecido en los artículos correspondientes de la LOTAU y se iniciará mediante solicitud ante el Ayuntamiento, acompañada de:

- Nombre, apellidos, domicilio o razón social del interesado.
- Emplazamiento y extensión de la finca donde se pretende construir, reflejados en el plano de situación referido al catastral. Para la justificación de que no se forma núcleo de población, en el plano se reflejarán las construcciones próximas que pudieran existir en los radios de influencia indicados en este POM. En cualquier caso se justificará que la finca tiene las características y superficie mínima exigidas por el Plan o la legislación agraria.
- Justificación del derecho a realizar las obras acompañando nota simple de la inscripción registra) de la finca objeto de las obras.
- Memoria descriptiva de las actividades sujetas a licencia o de los proyectos técnicos correspondientes suficiente para la correcta definición de las mismas.
- Si se trata de edificaciones o instalaciones de carácter industrial o terciario objeto de clasificación por la legislación sectorial correspondiente, justificación de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

3. El Ayuntamiento elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo a fin de que proceda a la necesaria calificación urbanística.

4. Tras la concesión de la calificación urbanística, el interesado completará ante el Ayuntamiento la petición de licencia de obras, construcciones o instalaciones, que otorgará si procede. En el caso de usos no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria o forestal, la licencia se otorgará previo pago de un canon urbanístico del dos por ciento (2%) del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los usos correspondientes.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucre.es>

5. Otorgada la licencia municipal el interesado deberá prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable, por importe mínimo del tres por ciento (3%) del coste de la totalidad de las obras o trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.

6. Los deberes y las cargas previstos en estas Normas y en LOTAU, en relación con los usos y aprovechamientos urbanísticos en el suelo rústico, así como los que, además, resulten de las condiciones legítimas de las calificaciones acordadas y las licencias otorgadas para la realización o el desarrollo de aquellos, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

7. Son nulas de pleno derecho las calificaciones urbanísticas y las licencias municipales que no cumplan los requisitos sustantivos y administrativos pertinentes exigidos en el artículo 63 de la LOTAU

En relación a posibles desactualizaciones o imprecisiones de las previsiones de los artículos previos, se estará en cualquier caso a lo previsto en el Título VII, Capítulo II "El control de las actividades..." del TRLOTAU y sus modificaciones y/o actualizaciones.

🕒 SECCIÓN 2a: CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Art.IX.2.8. Actuaciones Previas

Los promotores deberán comunicar al Ayuntamiento con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras solicitando la comprobación del replanteo o «tira de cuerdas» correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones, rasantes y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita, en su caso, de conformidad por el agente municipal, exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento de replanteo comprobado.

Art.IX.2.9. Vallado de obras.

El diseño y ejecución de este tipo de elementos verificará expresamente las disposiciones vigentes en materia de movilidad y accesibilidad.

1. En toda obra de edificación que afecte a las fachadas habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. Deberá quedar remetida del bordillo al menos un metro para permitir el paso peatonal cubierto. Cuando por circunstancias especiales no sea aconsejable tal solución, el servicio municipal fijará el emplazamiento de la valla de forma que se permita el tránsito peatonal con las debidas seguridades por la vía pública.

En cualquier caso, las vallas utilizadas en la señalización y protección de obras u otras alteraciones temporales de las áreas de uso peatonal serán estables y ocuparán todo el espacio a proteger de forma continua. Tendrán una altura mínima de 0,90 m. y sus bases de apoyo en ningún caso podrán invadir el itinerario peatonal accesible.

2. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palanque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

3. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucre.es>

4. En la solicitud de licencia de obras se acompañará un plano a escala mínima 1:1.000, dibujando la acera y la propuesta de vallado.

Art.IX.2.10. Construcciones provisionales de obra

1. En el interior de las parcelas en las que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción o instalación de pequeños pabellones, de una sola planta, destinados a la vigilancia o al almacenamiento de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de la licencia de obra llevará implícita la autorización para realizar la construcción provisional mencionada, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de la misma.

2. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser eliminadas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

Art.IX.2.11. Acopio de escombros y materiales

Los escombros y materiales no podrán apilarse en la vía pública ni apoyarse en las vallas o muros de cierre. En casos excepcionales podrá autorizarlo el Ayuntamiento con el condicionado que estime conveniente y previa petición del interesado y abono de los derechos correspondientes.

Art.IX.2.12. Andamios y maquinaria auxiliar

1. Todos los andamios auxiliares de la construcción deberán ejecutarse bajo dirección facultativa competente y se les dotará de los elementos necesarios para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que, en cada caso, sean convenientes. Deberán permitir el paso peatonal por la vía pública.

2. En toda clase de obras, así como en el uso de maquinaria auxiliar, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por la legislación vigente.

Art.IX.2.13. Conclusión de las obras o instalaciones

1. Dentro del plazo establecido, o en su caso, el de su prórroga, deberán terminarse las obras. No se permitirá en ningún caso que las obras queden por concluir una vez iniciadas, ni tampoco que afeen el aspecto de la vía pública o desmerezcan de las condiciones estéticas del paisaje o perturben la normal utilización del inmueble.

2. A la finalización de las obras el titular de la licencia, además de lo indicado en otros epígrafes, deberá:

a) Retirar todos los materiales y escombros sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones o barreras que aún no hubiesen sido quitadas.

b) Colocar la placa indicadora del número de gobierno de la finca, según modelo oficial aprobado por el Ayuntamiento.

3. El incumplimiento de plazos de las obras, la no conclusión de las mismas y la no realización de los extremos indicados en el párrafo anterior, dará lugar a que la Autoridad Municipal dicte las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanísticos afectados o reparar los daños.

4. Acabadas las obras o instalaciones, el propietario lo comunicará por escrito al Ayuntamiento, acompañando certificados expedidos por los facultativos directores de aquellas, visados por los Colegios Oficiales a que dichos técnicos pertenezcan, acreditando que se han realizado de acuerdo con el Proyecto presentado y están en condiciones de ser utilizadas, indicándose también la fecha de su terminación.

Art.IX.2.14. Infracciones

Las infracciones urbanísticas y las sanciones que pueden llevar aparejadas se definen y regulan en el articulado del TRLOTAU.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

SECCIÓN 3ª: CONSERVACIÓN DE BIENES INMUEBLES

Art.IX.2.15. Deberes de conservación de bienes inmuebles.

1. Los propietarios de urbanizaciones particulares deberán conservar en buen estado las calzadas, redes de urbanización y servicios, el alumbrado, los espacios libres y los restantes elementos que conforman la urbanización.

2. Todo solar deberá estar cercado de acuerdo a las previsiones de la ordenanza municipal. “Ordenanza reguladora de la limpieza y vallado de solares y de parcelas rústicas”. (BOP 236 de 30/11/2015).

Se adjunta copia de la misma en Anexo 4.

3. Los propietarios de edificaciones e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público. Se entenderán como condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones las siguientes:

a) Condiciones de seguridad:

Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego, y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes xilófagos, así como de las filtraciones que pudieran lesionar la cimentación. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes por defecto en sus elementos de sujeción.

b) Condiciones de salubridad:

Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

c) Condiciones de ornato:

La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

4. Aun cuando no se deriven de determinaciones concretas de las presentes Normas ni de instrumentos de desarrollo del Plan, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético general, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado a espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto. En estos casos podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

5. Las obras necesarias para alcanzar las condiciones señaladas en los dos números anteriores se ejecutarán a costa de los propietarios si su importe no supera la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la existente. Si lo rebasan, el propietario podrá requerir del Ayuntamiento que sufrague el exceso.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

Art.IX.2.16. Conservación del patrimonio catalogado

1. La catalogación de edificios o elementos de interés histórico-artístico comporta la declaración de utilidad pública de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a los respectivos propietarios o poseedores y a la Administración Pública en la parte que le incumba.

2. La catalogación de edificios o elementos de interés histórico-artístico comporta, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por las presentes Normas para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la Administración o que en lo sucesivo se acuerden, asegurando en todo caso el mantenimiento de las condiciones particulares que se determinen en su catalogación.

3. Los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, deberán encomendar a un técnico facultativo competente, cada cinco años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de acuerdo con lo establecido en el artículo 138 de la LOTAU.

Art.IX.2.17. La situación legal de ruina

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. Corresponderá al Municipio la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento en el que deberá darse audiencia al propietario interesado y a los demás titulares de derechos afectados.

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso será posible la apreciación de dicho incumplimiento, cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

4. La declaración de la situación legal de ruina urbanística constituirá al propietario en la obligación de:

a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, cuando se trate de una construcción o edificación no catalogada, ni protegida, ni sujeta a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad en los restantes supuestos. En este caso, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otor-

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

gamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidos aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por la LOTAU.

Art.IX.2.18. La ruina física inminente

1. Cuando una construcción o edificación amenace con arruinarse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo. Dichas medidas sólo excepcionalmente, pero nunca si se trata de patrimonio catalogado o declarado de interés histórico o artístico, podrán extenderse a la demolición que sea estrictamente indispensable para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas.

2. El Municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el número anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el Municipio deberán repercutirse en el propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá, ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística

🕒 SECCIÓN 5ª: ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS.

Art.IX.2.19. Actuaciones en materia de Accesibilidad.

El presente POM garantiza la posibilidad de ocupar los espacios libres o de dominio público, incluso de espacios de uso privativo, que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que faciliten la accesibilidad universal, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

Las disposiciones al efecto se materializarán mediante ordenanza.

● APENDICE 1. Gráfico y Relación de propiedades incluidas en el "Área de Protección de Condiciones Estéticas"

En el articulado de estas Normas se ha definido un "Área de Protección de Condiciones Estéticas" los límites básicos de la zona son:

- * Norte: Pósito de la Tercia y Casa de Medrano.
- * Este: Pósito Municipal (también Pósito Real) e Iglesia del Núcleo.
- * Sur: Cañada Real de Cuenca (se incluyen los inmuebles con fachada a esta vía).
- * Oeste: Ermita de San Antón.

La delimitación de esta área tiene por objeto intentar controlar la definición/producción del espacio urbano y evitar el continuo deterioro de la imagen del núcleo en una zona muy representativa de la ciudad (coincidente con las áreas centrales de la población).

En ausencia de tipologías singulares o Áreas homogéneas la delimitación de la zona se realiza tomando como referencia las referencias históricas fundamentales de la población, como son los principales elementos catalogados y la Cañada Real de Cuenca (vía histórica del núcleo).

En págs. siguientes se detalla el ámbito del "Área de Protección de Condiciones Estéticas" ya indicada en Planos de Ordenación.

Para facilitar la identificación de elementos la representación se realiza sobre el Plano Catastral.

A continuación, se detallan las propiedades incluidas en el ámbito (ante cualquier posible diferencia u omisión prevalecerá la representación en plano).

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

- Manzana 23143
Completa
- Manzana 24131
Completa
- Manzana 24144
Completa
- Manzana 23135
Completa
- Manzana 24136
Completa
- Manzana 25137
Completa
- Manzana 26138
Completa
- Manzana 22140
Parcelas. 14 / 15 / 16
- Manzana 23140
Parcelas. 21 / 20 / 19 / 18 / 24 / 25 / 26 / 16 / 15 / 14 / 13 / 12
- Manzana 24160
Parcelas. 12 / 11 / 10
- Manzana 24140
Parcelas. 13 / 12 / 11 / 10 / 09 / 08 / 07 (Casa Medrano) / 06 / 05
- Manzana 25150
Parcelas. 02 / 03 / 04 / 05 / 06
- Manzana 25140
Parcelas. 14 / 13 / 12 / 11 / 10 / 09
- Manzana 26136
Parcelas. 07 / 06 / 05 / 04 / 03 / 02 / 01 / 22
- Manzana 25120
Parcelas. 01 / 24 / 23 / 22 / 21 / 20 / 17 / 18 / 16
- Manzana 24126
Parcelas. 04 / 03 / 02 / 01 / 16 / 15 / 14
- Manzana 24117
Parcelas. 01 / 18 / 17 / 25
- Manzana 23110
Parcelas. 03 / 02 / 01 / 29 / 28 / 27 / 26 / 25
- Manzana 22127
Parcelas. 03 / 02 / 01
- Manzana 21444
Parcelas. 14 / 13 / 12
- Manzana 22140
Parcelas. 14 / 15 / 16.

Anuncio número 3972

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>