

# NORMAS URBANÍSTICAS de PIOZ

## **CAP. 1 - DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.**

- 1.1. OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERISTICAS.
- 1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.
- 1.3. VIGENCIA.
- 1.4. EFECTOS.
- 1.5. REVISIÓN, MODIFICACION Y SUSPENSIÓN.
  - 1.5.1. Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual.
  - 1.5.2. Revisión a causa del planeamiento superior.
  - 1.5.3. Revisión de las Normas Subsidiarias.
  - 1.5.4. Iniciación de la revisión.
  - 1.5.5. Modificaciones puntuales.
  - 1.5.6. Suspensión del Planeamiento.
- 1.6. AFECCIONES, NORMATIVA COMPLEMENTARIA.
- 1.7. CONTENIDO DOCUMENTAL.
- 1.8. NORMAS DE INTERPRETACIÓN.

## **CAP. 2 - REGIMEN GENERAL DEL SUELO.**

- 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
  - 2.1.1. Suelo Urbano.
  - 2.1.2. Suelo Urbanizable.
  - 2.1.3. Suelo Rústico.
  - 2.1.4. Sistemas Generales.
- 2.2. REGIMEN JURÍDICO DEL MISMO.

## **CAP. 3 - DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANISTICAS.**

- 3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.
- 3.2. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.
  - 3.2.1. Objeto.
  - 3.2.2. Tipos.
  - 3.2.3. Planes Especiales.
  - 3.2.4. Planes Parciales.
  - 3.2.5. Estudio de Detalle.
  - 3.2.6. Proyecto de Urbanización.
    - 3.2.6.1. La Ejecución mediante Actuaciones Urbanizadoras.
    - 3.2.6.2. La Delimitación de las Unidades de Actuación.
    - 3.2.6.3. Los Gastos de Urbanización.
    - 3.2.6.4. Gestión directa de la Actuación Urbanizadora.
    - 3.2.6.5. La gestión indirecta de la Actuación Urbanizadora.
    - 3.2.6.6. Relaciones entre el Urbanizador y los Propietarios.
  - 3.2.7. Derecho a Edificar.
- 3.3. FINALIDAD.
- 3.4. PROYECTO DE EDIFICACIÓN.
  - 3.4.1. Documentación.
  - 3.4.2. Clasificación de las Obras de Edificación.
  - 3.4.3. Obras de Edificios de Nueva Planta.
  - 3.4.4. Obras en los Edificios existentes.

### 3.4.5. Obras de Demolición.

## **CAP. 4 - LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCIÓN.**

### 4.1. CONTENIDO.

### 4.2. REGIMEN GENERAL.

### 4.3. PROCEDIMIENTO.

#### 4.3.1. Documentación necesaria.

#### 4.3.2. Obligaciones del titular de la Licencia.

#### 4.3.3. Autorizaciones Concurrentes.

#### 4.3.4. Caducidad.

#### 4.3.5. Licencia de Primera Ocupación y cambio de Uso.

#### 4.3.6. Cédula Urbanística y Alineación Oficial.

#### 4.3.7. Ordenes de Ejecución.

#### 4.3.8. Declaración del Estado Ruinoso.

#### 4.3.9. Obra Menor.

### 4.4. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL.

### 4.5. INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

### 4.6. EDIFICACIONES O INSTALACIONES QUE SE AJUSTEN A LAS CONDICIONES DE LA PRESENTE NORMATIVA.

### 4.7. EDIFICACIONES E INSTALACIONES INCLUIDAS EN EL CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS.

### 4.8. EDIFICACIONES O INSTALACIONES QUE QUEDEN FUERA DE ORDENACIÓN, POR NO AJUSTARSE A ALGUNA DE LAS CONDICIONES DE LA PRESENTE NORMATIVA.

### 4.9. EDIFICACIONES O INSTALACIONES EXISTENTES DESTINADOS A USOS INDUSTRIALES QUE QUEDEN FUERA DE ORDENACIÓN.

## **CAP. 5 - NORMAS GENERALES DE USO.**

### 5.1. OBJETIVO.

### 5.2. CLASES DE USOS.

### 5.3. USO RESIDENCIAL.

### 5.4. USO TERCIARIO.

#### 5.4.1. Uso Comercial.

#### 5.4.2. Uso de Oficinas.

#### 5.4.3. Uso Hotelero.

#### 5.4.4. Uso Aparcamiento.

### 5.5. USO DE INDUSTRIA Y ALMACENES.

#### 5.5.1. Compatibles con el Uso Residencial.

#### 5.5.2. Molestas para el Uso Residencial.

#### 5.5.3. Incompatibles con el Uso Residencial.

### 5.6. USO AGROPECUARIO.

### 5.7. USO DE REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS.

### 5.8. USO DOTACIONAL.

### 5.9. USOS DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

### 5.10. CONDICIONES GENERALES DE CADA USO.

#### 5.10.1. Uso Residencial.

#### 5.10.2. Uso Comercial, Oficinas y Reunión, Espectáculo, Garaje y Aparcamiento.

- 5.10.3. Uso Dotacional.
- 5.10.4. Uso Industrial.
- 5.10.5. Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.
- 5.10.6. Uso Agropecuario.

## **CAP. 6 - NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.**

### **6.1. OBJETIVO.**

### **6.2. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN.**

- 6.2.1. Clases de Suelo.
- 6.2.2. Sector.
- 6.2.3. Zona.
- 6.2.4. Unidad de Actuación.
- 6.2.5. Parcela.
- 6.2.6. Parcela Edificable.
- 6.2.7. Parcela Mínima.
- 6.2.8. Alineación.
- 6.2.9. Lindero.
- 6.2.10. Rasante.
- 6.2.11. Ancho de calles.
- 6.2.12. Finca fuera de alineación.
- 6.2.13. Espacios libres privados.
- 6.2.14. Espacios libres públicos.
- 6.2.15. Solar.

### **6.3. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES.**

### **6.4. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LAS PARCELAS .**

- 6.4.1. Retranqueo de fachada o frontal.
- 6.4.2. Retranqueo a lindero.
- 6.4.3. Area de movimiento.
- 6.4.4. Fachada de la Construcción. Línea de fachada.

### **6.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO CONSTRUCTIVO DE LAS PARCELAS.**

- 6.5.1. Coeficiente de Edificabilidad.
- 6.5.2. Superficie Edificable.
- 6.5.3. Ocupación Máxima.

### **6.6. CONDICIONES DE FORMA Y VOLUMEN.**

- 6.6.1. Tipología Edificadora.
- 6.6.2. Altura de la Edificación.
- 6.6.3. Cómputo de la Altura de Cornisa.
- 6.6.4. Altura de Cumbre de la Edificación.
- 6.6.5. Altura Libre de pisos.
- 6.6.6. Planta Sótano.
- 6.6.7. Planta Semisótano.
- 6.6.8. Planta Baja.
- 6.6.9. Planta Alta.
- 6.6.10. Planta Cubierta.
- 6.6.11. Construcciones por encima de la altura máxima autorizada.
- 6.6.12. Pared Medianera, Pared Contigua y Línea de Medianería.
- 6.6.13. Cuerpos salientes sobre la finca.
- 6.6.14. Remates.
- 6.6.15. Entrantes de la de fachada.
- 6.6.16. Patios de luces y ventilación.

6.6.17. Patios mancomunados.

6.6.18. Acceso.

## **CAP. 7- NORMAS GENERALES DE ORDENACION Y URBANIZACION.**

7.1. FINALIDAD.

7.2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

7.3. RED DE CARRETERAS.

7.3.1. Espacio de dominio Público.

7.3.2. Zona de Servidumbre.

7.3.3. Línea límite de la Edificación.

7.3.4. Accesos a la Carretera.

7.3.5. Disposiciones adicionales.

7.4. RED VIARIA EN SUELO RÚSTICO.

7.4.1. Carretera.

7.4.2. Caminos.

7.4.3. Tratamiento de caminos en el Suelo Rústico.

7.5. RED VIARIA EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

7.5.1. Tipos de Red Viaria.

7.5.2. Materiales y tratamiento de la pavimentación.

7.5.3. Dimensión transversal de la Red Viaria.

7.5.4. Vados Permanentes.

7.6. REDES DE ALUMBRADO, TELEFONÍA, AGUA, EVACUACIÓN E INCENDIOS.

7.6.1. Grado de Urbanización.

7.6.2. Canalizaciones de Infraestructuras.

7.6.3. Red de Alumbrado.

7.6.4. Alumbrado público.

7.6.5. Cálculo de la red de alumbrado.

7.6.6. Telefonía.

7.6.7. Red de Agua.

7.6.8. Cálculo del abastecimiento de Agua potable.

7.6.9. Red de evacuación.

7.6.10. Red de riego e incendios.

## **CAP. 8 - SISTEMAS GENERALES DE PROTECCION.**

8.1. ALCANCE Y CONTENIDO.

8.2. RESPONSABILIDADES.

8.3. PROTECCIÓN ECOLÓGICA, ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES Y FAUNA.

8.3.1. Alineaciones.

8.3.2. Topografía.

8.3.3. Materiales y texturas.

8.3.4. Arbolado.

8.3.5. Dotaciones y servicios.

8.3.6. Protección del Arbolado.

8.3.7. Equipamiento.

8.3.8. Vegetación.

8.3.9. Protección de la Fauna

8.4. PROTECCION MEDIOAMBIENTAL.

- 8.4.1. Protección medioambiental.
- 8.4.2. Vertidos sólidos ( basuras ).
- 8.4.3. Vertido líquidos ( aguas residuales ).
- 8.4.4. Depuración.
- 8.4.5. Vertidos Gaseosos.
- 8.4.6. Contaminación Vibratoria.
- 8.4.7. Protección contra Incendio.
- 8.4.8. Desarrollo de actividades diversas.
- 8.5. PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y DE LA ESCENA URBANA.**
  - 8.5.1. Protección del Perfil del núcleo.
  - 8.5.2. Protección del Paisaje.
  - 8.5.3. Conservación del trazado características del viario.
  - 8.5.4. Protección de visualización.
  - 8.5.5. Conservación de los espacios.
  - 8.5.6. Suspensión de barreras físicas.
  - 8.5.7. Mobiliario Urbano.
  - 8.5.8. Elemento de Servicio Público.
  - 8.5.9. Anuncios.
  - 8.5.10. Señalización del tráfico.
  - 8.5.11. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.
  - 8.5.12. Obras e urbanización para mejora de la escena y ambientes urbanos.
  - 8.5.13. Servidumbre urbana.
- 8.6. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN.**
  - 8.6.1. Oportunidad.
  - 8.6.2. Fines.
  - 8.6.3. Resolución.
- 8.7. PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO.**
  - 8.7.1. Ordenanza de conservación periódica de fachadas.
  - 8.7.2. Ordenanza de eliminación y atenuación de impactos.
  - 8.7.3. Ambito de aplicación.
  - 8.7.4. Espacios urbanos protegidos.
  - 8.7.5. Edificios protegidos.
    - A.- Nivel de Protección 1º.
    - B.- Nivel de Protección 2º.
    - C.- Nivel de Protección 3º.
  - 8.7.6. Elementos singulares protegidos
  - 8.7.7. Yacimientos Arqueológicos.

## **CAP. 9 - NORMAS GENERALES PARA EL SUELO URBANO.**

- 9.1. AMBITO DE APLICACIÓN.
- 9.2. CONDICIONES PARA EL DESARROLLO.
  - 9.2.1. Condiciones de los solares.
- 9.3. ORDENANZA PARTICULAR DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO.
  - 9.3.1. AMBITO DE APLICACIÓN.
  - 9.3.2. CONDICIONES DE DESARROLLO.
  - 9.3.3. SISTEMA DE ACTUACIÓN.
  - 9.3.4. CONDICIONES DE DISEÑO ESPACIAL, APROVECHAMIENTO, USO Y ESTÉTICAS.
  - 9.3.5. CESIONES OBLIGATORIAS.
  - 9.3.6. OBRAS DE URBANIZACIÓN.
  - 9.3.7. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

- 9.3.8. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE DESARROLLO ASISTEMÁTICO.
- 9.4. AREAS CON ORDENACIÓN APROBADA (O.A.).
  - 9.4.1. DEFINICIÓN Y AMBITO DE APLICACIÓN.
  - 9.4.2. ORDENACIÓN DE APLICACIÓN.
  - 9.4.3. PARCELACIONES EN LAS O.A.
- 9.5. FICHAS DE DESARROLLO.
  - ORDENANZA 1ª.- CASCO ANTIGUO.
  - ORDENANZA 2ª.- ZONA DE EXPANSIÓN.
  - ORDENANZA 3ª.- ZONA DE URBANIZACIONES.
  - ORDENANZA 4ª.- ZONA DE EQUIPAMIENTO.
  - ORDENANZA 5ª.- ZONA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.
  - ORDENANZA 6ª.- ZONA DE INDUSTRIA - ALMACEN.
  - ORDENANZA 7ª.- ZONA DE USO AGROPECUARIO - MIXTO.
  - ORDENANZA 8ª.- OCUPACION DE VIA PECUARIA.
  - ORDENANZA 9ª.- RED VIARIA INTERIOR Y TRAVESÍA.
  - ORDENANZA 10ª.- ESPACIO LIBRE DEL CASTILLO DE PIOZ.

## **CAP. 10 - NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE.**

- 10.1. AMBITO DE APLICACIÓN.
- 10.2. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO.
- 10.3. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.
- 10.4. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.
- 10.5. SISTEMA DE ACTUACIÓN.
- 10.6. OBRAS Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.
- 10.7. ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS.

## **CAP. 11 - NORMAS PARA EL SUELO RÚSTICO.**

- 11.1. SUELO RÚSTICO EN MUNICIPIOS CON PLAN DE ORDENACIÓN MPAL.
- 11.2. SUELO RÚSTICO PROTEGIDO.
- 11.3. SUELO RÚSTICO DE RESERVA.
- 11.4. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS.
- 11.5. CONSTRUCCIONES ESTÉTICAS.
- 11.6. CONDICIONES DE VOLUMEN.
- 11.7. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN.
- 11.8. CONCURSO SOBRE LOCALIZACIÓN Y CARACTERÍSTICAS PARA LA LEGITIMACIÓN DE CIERTOS ACTOS DE INICIATIVA PARTICULAR.
- 11.9. REQUISITOS DE LOS ACTOS DE USO Y APROVEC. URBANÍSTICOS.
- 11.10. LEGISLACIÓN AMBIENTAL VIGENTE.

## **CAP. 1 - DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.**

### **1.1. OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.**

- Objeto y fundamento.- De conformidad con el artículo 78 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992 del 26 de Junio y 97.4 del Reglamento de Planeamiento, se redactan las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal cuyo objeto es la ordenación Urbanística del territorio del término, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.
- Revisión y adaptación.- Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, como revisión formal de los precedentes, constituyen una nueva ordenación urbanística del territorio municipal, y a la vez dan cumplimiento al mandato legal de adaptación del Planeamiento Municipal a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- Características.- Estas normas Subsidiarias de Planeamiento tienen las siguientes características:
  - A. Son una ordenación integral del territorio de ámbito municipal
  - B. Son originarias, no derivadas o dependientes. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que les afecte o modifique, éstas normas deberán acomodarse a sus determinaciones.
  - C. Son inmediatamente ejecutivas.
  - D. Son la figura de planeamiento mas adecuada a las actuales características del término municipal tal y como queda patente en la Memoria Justificativa.
  - E. En el ámbito del suelo Rústico, tienen el carácter de instrumento de planeamiento referido al medio físico municipal en el sentido de lo dispuesto en la Ley sobre medidas de Disciplina Urbanística.

### **1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Su campo de aplicación en el espacio, se circunscribe a la delimitación del territorio grafiado en el plano de Ordenación titulado "Clasificación del Suelo" y corresponde a la totalidad del término municipal.

Su campo de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia.

### **1.3. VIGENCIA.**

Las presentes Normas Urbanísticas entrarán en vigor a partir del día siguiente a la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad del acuerdo de su aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno de Castilla La Mancha. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.



## **1.4. EFECTOS.**

Estas Normas Subsidiarias una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicas, obligatorias y ejecutivas.

### **Publicidad.**

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de las Normas Subsidiarias así como a solicitar por escrito información de régimen aplicable a una finca.

### **Obligatoriedad.**

Las Normas Subsidiarias y los Planes y Proyectos que las desarrollan obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

### **Ejecutoriedad.**

La ejecutoriedad del planteamiento implica que, una vez transcurridos **quince** días desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declaradas de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres. Se inicia la ocupación de los terrenos y edificios correspondientes que sean destinados por las Normas al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesitadas de influencia de las obras previstas para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en las condiciones que se establecen en los Art. 131 y 132 del Texto Refundido y concordantes.

## **1.5. REVISIÓN, MODIFICACION Y SUSPENSIÓN**

### **1.5.1. Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual.**

Procederá la revisión de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión de las Normas Subsidiarias o la modificación puntual de las mismas.

### **1.5.2. Revisión a causa del planeamiento superior.**

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la revisión de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de Ordenación. De acuerdo con las previsiones de la Ley, esa adaptación será automática o bien se tramitará en los plazos fijado por el procedimiento previsto.

### **1.5.3. Revisión de las Normas Subsidiarias.**

Sin perjuicio de los supuestos considerados en las normas precedentes, procederá la revisión de las Normas Subsidiarias siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

- A. Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en estas Normas.
- B. Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que inciden sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.
- C. Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en estas Normas.
- D. Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales de las Normas subsidiarias amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado de sus elementos estructurantes.
- E. Cuando el suelo calificado como Urbanizable Residencial o Industrial, se encuentre consolidado por la edificación al menos en un 50% de su superficie.
- F. Cuando se prevea modificar las Normas o cuando la suma de modificaciones sucesivas aumenten la capacidad fijada en más de un 25%.
- G. Con carácter general podrá revisarse las Normas siempre que así lo acuerde el Pleno Municipal.

#### **1.5.4. Iniciación de la revisión.**

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de estas Normas Subsidiarias en base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta.

#### **1.5.5. Modificaciones puntuales.**

Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes Normas Subsidiarias las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal, ni a los elementos o determinaciones estructurantes. Cuando se produzca alguno de los supuestos descritos en la norma 1.5.3. procederá la revisión anticipada.

#### **1.5.6. Suspensión del Planeamiento.**

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Castilla La Mancha, previos a los trámites oportunos, éste podrá suspender la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias o de los Planes y Proyectos que las desarrollen, en la forma y plazos y efectos señalados en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Planeamiento y concordantes, en todo o en parte de su ámbito para acordar su revisión.

### **1.6. AFECCIONES, NORMATIVA COMPLEMENTARIA.**

En todo lo regulado por estas Normas Urbanísticas, se aplicará la normativa vigente tanto de carácter básico como sectorial.

Normativa básica.- De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística. Estará constituida por la Ley del Suelo, sus Reglamentos, y demás Normas que las desarrollen, así como la normativa específica de la Comunidad de Castilla La Mancha constituida básicamente por: 1- Ley sobre medidas de Disciplina

Urbanística, 2- Ley sobre Ordenación Territorial y demás disposiciones, y 3- Normas e instrumentos que las desarrollen.

### **1.7. CONTENIDO DOCUMENTAL.**

Contenido Documental.- Las presentes Normas Subsidiarias constan de los siguientes documentos:

- Información Urbanística.
- Reportaje Fotográfico
- Memorias Justificativa.
- Normas Urbanísticas.
- Planos de Ordenación.
- Alegaciones recogidas.
- Como documento complementario de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, se realiza un Catálogo de elementos a proteger e informe Medioambiental.

### **1.8. NORMAS DE INTERPRETACIÓN.**

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala. Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas última. Si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones entre planes de ordenación y fichas de desarrollo a igual escala, prevalecerán éstas últimas, ya que se ajustan más a los límites de propiedad existentes.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación con las Normas urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativa), se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.

Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que:

- ❖ Resulte menor edificabilidad.
- ❖ Generen mayores espacios públicos.
- ❖ Genere mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural.
- ❖ Genere menor impacto ambiental y paisajístico.
- ❖ De menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales.
- ❖ Obtenga mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

## **CAP. 2 - REGIMEN GENERAL DEL SUELO.**

### **2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

A los efectos señalados en las presentes Normas, el suelo del término municipal se clasifica en los siguientes tipos:

#### **2.1.1. Suelo Urbano.**

Pertenecerán al suelo urbano

- Los terrenos que el planeamiento territorial y urbanístico adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación por:
  - a) Estar ya urbanizados, contando como mínimo con los servicios precisos para la condición de solar.
  - b) Estar ya ocupados por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servidoefectiva y suficientemente por las redes de los servicios a que se refiere la letra anterior y delimitado en la forma que precisen las correspondientes instrucciones técnicas del planeamiento.
- Los terrenos que, reuniendo las condiciones exigidas a las parcelas, adquieran la condición de solares por haber sido urbanizados en ejecución del planeamiento territorial y urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

#### **2.1.2. Suelo Urbanizable.**

En los municipios con Plan de Ordenación Municipal, pertenecerán al suelo urbanizable los terrenos que dicho plan adscriba a esta clase de suelo, mediante su clasificación, por poder ser objeto de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos que dicho planeamiento determine, de conformidad, en su caso, con las correspondientes instrucciones técnicas del planeamiento.

Los Planes de Ordenación Municipal, deberán delimitar los sectores en que se divida esta clase de suelo, y proceder a su ordenación detallada.

#### **2.1.3. Suelo Rústico.**

Está constituido por el resto del término municipal no incluido en los anteriores tipos de suelo, sometiéndose al régimen de protección que se señala en el Capítulo 11 de las presentes Normas Urbanísticas. Se distinguen dos clases de Suelo Rústico.

De conformidad con los criterios que se establezcan reglamentariamente, el Plan de Ordenación Municipal deberá diferenciar, dentro de esta clase de suelo, las categorías de **Suelo Rústico Protegido, y Suelo Rústico de Reserva.**

#### **2.1.4. Sistemas Generales.**

Comprenden los terrenos ocupados por las infraestructuras y los servicios generales, sean de carácter municipal o supramunicipal, no adscritos a ninguna de las clases de suelo anteriores. Se regirán por su legislación específica (Ejemplo: carreteras, ferrocarriles, tendidos eléctricos, etc)

Los Sistemas Generales y Locales definidos por las normas Subsidiarias se delimitan en los planos de ordenación del suelo, sin perjuicio de la clasificación de éste y de su regulación por normativas específicas.

## **2.2. REGIMEN JURÍDICO DEL MISMO.**

El Suelo del Término Municipal está sometido al régimen jurídico:

- a) El establecido por el Texto Refundido de la Ley del Suelo y sus correspondientes Reglamentos.
- b) El de las presentes normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales.
- c) El establecido por otras Normas y disposiciones que regulen el Planeamiento como son: Las Normas de Protección de carreteras, vías fluviales y regadíos del Ministerio de Obras Publicas y Urbanismo.

## **CAP. 3 - DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANISTICAS.**

### **3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.**

- 3.1.1.** La aplicación de estas Normas, se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas (Capítulos **9, 10 y 11**) para cada Clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de ordenación
- 3.1.2.** Para el desarrollo de lo establecido por las presentes Normas Subsidiarias así como los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso, podrán proceder según las distintas clases de Suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución, así como los planes y Proyectos que se detallan en estas Normas Subsidiarias.
- 3.1.3.** Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas Subsidiarias, así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala a continuación.

### **3.2. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.**

#### **3.2.1. Objeto.**

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas Particulares, Capítulos 9, 10 y 11. Pueden tener actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes siempre que no contradigan los objetivos de Planeamiento de las Normas Subsidiarias, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

#### **3.2.2. Tipos.**

Los planes y proyectos que puedan desarrollar estas Normas Subsidiarias, se desarrollarán en este capítulo.

#### **3.2.3. Planes Especiales.**

##### **A.- Definición:**

El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo de la ordenación urbanística que lo hace desde un punto de vista sectorial, es decir, con incidencia sobre aquellos aspectos urbanísticos que se contemplan en sus objetivos.

Los Planes Especiales deberán contener, según su clase, las determinaciones que se señalan en el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

##### **B.- Contenido:**

Los Planes especiales que se redactan en el desarrollo de las Normas Subsidiarias habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de los objetivos definidos en las presentes Normas.

El contenido mínimo será el establecido en el Reglamento de Planeamiento.

B.1. En todo caso en el ámbito del “**suelo urbano**” los Planes Especiales contendrán necesariamente:

- Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo de la Norma diferenciará espacios libres de áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.
- Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener, así como aquellos otros de renovación con indicación del tipo de protección de acuerdo con la normativa
- Descripción y valoración de los ámbitos y edificaciones incluidos en el precedente punto.
- Afecciones puntuales de uso y/o aprovechamiento sobre ambientes o elementos urbanos valiosos (espacios libres y edificados).
- Definición de Ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias del ámbito o, en su caso, remisión a las generales de las Normas Subsidiarias,
- Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local que permite su ejecución mediante un proyecto de obras. Solo en el caso de que la complejidad de la actuación lo exija, podrá justificadamente, remitir a la redacción de un proyecto de urbanización mediante la definición completa de estos espacios.
- El diseño de los espacios libres públicos habrá de contar con una propuesta de espacios vegetales e incorporar optimizando el uso de estos espacios, su calidad ambiental en función de las características medioambientales y su coste de mantenimiento.
- Delimitación del ámbito de reparto de cargas urbanísticas y sistema de actuación para cada uno de ellos.
- Evaluación de costes de ejecución de las propuestas, asignación en plazos y cuantía de los organismos inversores públicos y privados competentes.

B.2. En el ámbito del “**Suelo Urbanizable**” exclusivamente o en aquellos casos en que un Plan Especial sobre “Suelo Rústico” afecte o incluya áreas de suelo Urbanizable, se complementarán las mismas exigencias del contenido señaladas para el Suelo Rústico. Se incluirán también:

Descripción de los condicionantes de uso y volumen y de Infraestructuras básicas para el desarrollo del sector correspondiente.

Compatibilización temporal de las obras con los definidos para el sector correspondiente.

B.3. Asimismo y en todo caso en el ámbito del “**suelo Rústico**” los Planes Especiales contendrán necesariamente el ámbito de actuación de acuerdo con lo fijado en las Normas Subsidiarias o con la delimitación del área de actuación establecida siguiendo las determinaciones de la Ley del Suelo y la Ley sobre Ordenación Territorial de la Comunidad de Castilla La Mancha.

Serán necesarias el cumplimiento de las siguientes determinaciones:

- Descripción de las características del sistema general:

- Ajuste a las determinaciones de las Normas Subsidiarias.
- Definición de áreas sujetas a transformación por ser estas:
  - Susceptibles de edificación y determinación concreta de ésta o su área de movimiento.
  - Susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas, y naturales en general.
- Definición de usos o instalaciones afectadas por el sistema general:
  - Normativa de aplicación, condiciones de uso y volumen para ampliaciones o posibles renovaciones en su caso.
  - Normativa de protección, en su caso, previa catalogación de elementos de interés urbanístico, paisajístico o natural.

Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales existentes (sistema viario, abastecimientos de agua y energía, depuración, alumbrado pública, vertidos, etc.)

- Condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellos terrenos sujetos a actuaciones de forestación, de márgenes fluviales, etc... justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a las características medioambientales de la zona.
- Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados en su caso).
- Programación de obras.
- Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones.

#### C.- Tramitación:

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley del Suelo y concordantes con el Reglamento de Planeamiento.

#### D.- Formulación:

La competencia para su formulación según el tipo de Plan Especial de que se trate, será el regulado en los Artículos del Reglamento de Planeamiento y en el de la Ley sobre Ordenación Territorial de la Comunidad de Castilla La Mancha.

El Plan Especial deberá en cualquier caso contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente sistema general mediante:

- Redacción de un Proyecto de obras y en los casos en que la complejidad del sistema así lo exija podrá remitirse la ejecución de Infraestructuras a un proyecto de urbanización posterior.

### **3.2.4. Planes Parciales.**

#### A.- Definición:



El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el **Suelo Urbanizable**, salvo la redacción eventual de Estudios de Detalle.

Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a los sectores completos delimitados en el suelo Urbanizable, así como definir las obras exteriores sobre los que se apoye.

Los Planes Parciales deberán contener como mínimo las determinaciones que se señalan en la Ley del Suelo, en el Reglamento de Planeamiento y en estas Normas. Desarrollan los aspectos que señalan específicamente cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se expondrán en los documentos correspondientes. Se deben presentar cinco ejemplares.

En los sectores incluidos en áreas de reparto constituidos por varios sectores, los Planes Parciales además de la documentación señalada deberán incluir un "Esquema Director". En caso de existir un Plan Parcial aprobado en el área de reparto con su correspondiente Esquema Director, los Planes Parciales subsiguientes deberán mostrar el cumplimiento del mismo.

#### B.- Contenido:

Los Planes Parciales, cualquiera que sea el objeto de su formulación contendrán las determinaciones fijadas en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Planeamiento, así como lo dispuesto en la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Castilla La Mancha, además de:

- Fundamentos y objetivos por los que se divide en su caso el ámbito del Plan a efectos de la gestión urbanística. Se hará patente que los polígonos son susceptibles por sus dimensiones y características de asumir las cesiones derivadas del Plan. Se ajustará a una distribución equitativa de beneficios y cargas, teniendo entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.
- La definición de los ámbitos en los que para su desarrollo sea necesaria la posterior formulación de Estudios de Detalle.
- Análisis del Impacto en el que se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el Medio Ambiente próximo tanto edificado como sin edificar.
- Afecciones existentes en áreas de servidumbre, protección, colectores generales, líneas de Alta Tensión, vías pecuarias, etc.
- Cuanta documentación adicional fuese precisa según las características propias de la estructura de propiedad, integración dentro de las Normas Subsidiarias, y cumplimiento de las determinaciones contenidas en las mismas.
- La definición precisa del Plan de Etapas con las determinaciones señaladas en el Reglamento de Planeamiento.
- Justificación expresa en su caso, de las razones y justificaciones que hacen aconsejable desestimar la propuesta de aquellos trazados que figuren como indicativos en las fichas de desarrollo de las NN.SS.

### C.- Tramitación:

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley del suelo y en el Reglamento de Planeamiento. Se cumplirá en cualquier caso complementariamente lo establecido en la Ley de medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Castilla La Mancha.

### D.- Formulación:

Las competencias para formulación de los Planes Parciales, es la establecida en el Reglamento de Planeamiento.

## 3.2.5. Estudio de Detalle.

### A. Definición:

El Estudio de Detalle es el instrumento de planeamiento que tiene por objeto completar la ordenación del territorio en materia de **alineaciones**, **rasantes** y **ordenación de volúmenes**. Se regirán según las determinaciones de las Normas en suelo urbano y Planes Parciales en suelo Urbanizable cuando así lo establezcan dichos Planes. En este sentido definirá los perfiles de la red viaria que le afecta y garantizará la conexión con el viario colindante.

Contendrá la siguiente documentación, que se presentará por triplicado:

- Memoria justificativa en la que se indica el cumplimiento de las disposiciones del Plan. Se incluirá la lista de propietarios afectados y hará referencia a los servicios existentes, a los de nueva implantación, así como a la normativa de aplicación.
- Compromiso de cesión al Ayuntamiento, si procede, de los terrenos indicados en el Plan.
- Planos a escala adecuada, como mínimo a 1/500 y que representen gráficamente las determinaciones del Estudio de Detalle en su posición altimétrica y planimétrica.

### B.- Contenido:

Los Estudios de Detalle cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- Ámbito de actuación.
- Determinación de las Normas Subsidiarias o Plan Parcial correspondiente para el ámbito de ordenación.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Ordenanzas de usos y edificación aplicables.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características particulares de la Unidad de Actuación que le afecte.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactare con el objetivo de **reajustar y adoptar las alineaciones definidas en las presentes Normas Subsidiarias**, estas no podrán configurar nuevos tramos de calles de dominio público. En este caso el Estudio de Detalle habrá de definir:

- Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías modificados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes.)
- Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos Incluidos en el ámbito de ordenación, previsto por las Normas.
- Igualmente habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotaciones públicas.
- Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en predios colindantes.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para **ordenar los volúmenes de un cierto ámbito**, las determinaciones de éste podrían incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Asimismo en su documentación incluirán:

1. La distribución general de espacios libres y edificados (con áreas de movimiento) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso los que resulten de cesión gratuita al municipio.
2. La Justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en las Normas Subsidiarias.
3. Justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.
4. La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público o visible desde éstos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde la vía pública.

#### C.- Tramitación:

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva si procediera de acuerdo con lo establecido al efecto en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Planeamiento.

Del acuerdo de Aprobación Definitiva dará traslado a la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda en el plazo de diez días, a fin de cumplimentar el trámite previsto en el Reglamento de Planeamiento.

#### D.- Formulación:

La competencia para su formulación está regulada en Reglamento de Planeamiento.

### 3.2.6. Proyecto de Urbanización.

#### A.- Definición:

Para la ejecución de las obras de urbanización de las **Unidades de Actuación** de los sectores, deberá de redactarse un Proyecto de Urbanización que abarque la superficie total de la unidad o del sector y que defina las obras cuyas determinaciones se incluyen en el capítulo siguiente.

Se presentarán tres ejemplares del proyecto.

En el suelo urbano podrán redactarse proyectos de obras de urbanización cuando éstas sean de carácter sectorial.

Estos proyectos deberán resolver el enlace de los servicios urbanos del ámbito para el que se proyecta con los generales de la ciudad. Las calles no se limitarán al ámbito de la actuación, debiendo incluirse las calles necesarias para conectar con las existentes.

Su contenido será el que señala el texto refundido de la Ley del Suelo. Con estos proyectos deberá de constituirse un fondo mínimo del 1% de su presupuesto con destino al control de calidad de las obras. Para la recepción final de las obras, será necesario presentar las conclusiones de dicho control de calidad emitido por empresa acreditada.

#### B.- Contenido:

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en la Ley del Suelo y en los Artículos del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

Ámbito de actuación.

- Determinaciones de las Normas Subsidiarias o del Plan Parcial correspondiente para el ámbito del proyecto.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización.
- Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades tipográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y colocaciones.
- Definición de plazos de ejecución, determinación y recepción provisional, contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

#### C.- Garantías:

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor en el desarrollo del Suelo Urbano, se constituirá por éste una garantía mínima del 6% calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización. Hasta que no se haya aprobado definitivamente este requisito, no se podrá realizar ninguna actuación en la unidad de actuación o polígono.

Sus modificaciones se ajustarán a lo establecido en la Ley Comunitaria sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

La utilización de estas garantías, procedimiento de constitución, plazos de constitución, proceso de cancelación y devolución, se adecuará a lo establecido en los Artículos de la Ley Comunitaria sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

#### D.- Tramitación:

La competencia para su formulación está regulada en el Reglamento de Planeamiento.

#### 3.2.6.1. La ejecución mediante Actuaciones Urbanizadoras.

##### Disposiciones generales.

Las características y los requisitos de las unidades de actuación.

1. Las unidades de actuación delimitan el ámbito espacial de una actuación urbanizadora o de una de sus fases. Deberán incluirse en ellas los suelos dotacionales precisos para su ejecución racional y las parcelas edificables que como consecuencia de ella se transformen en solares.
2. En suelo urbano las unidades de actuación podrán ser discontinuas y su delimitación voluntaria.
3. En el suelo urbanizable el Plan Parcial incluirá en una o varias unidades de actuación todos los terrenos del sector, salvo, en su caso, los destinados a sistemas generales.

#### 3.2.6.2. La delimitación de las Unidades de Actuación.

1. La delimitación de las unidades de actuación se contendrá en los planes territoriales y urbanísticos y en los Programas de Actuación Urbanizadora. Para favorecer la actividad urbanizadora, se procurará diversificar la extensión de sus superficies
2. Los Programas podrán volver a delimitar el ámbito de las unidades de actuación previstas en los Planes, adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación, pudiendo ésta extenderse a cuantos terrenos sean necesarios para la conexión a las redes de servicio existentes en el momento de programar la actuación.
3. Las unidades de actuación podrán delimitarse en los proyectos de urbanización, en el caso de actuaciones a realizar en el régimen de obras públicas ordinarias.

#### 3.2.6.3. Los Gastos de urbanización.

1. Los gastos de urbanización que corren a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en una Unidad de Actuación son todos los correspondientes a los siguientes conceptos:

- a) Obras de viabilidad, comprensivas en todo caso de las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras; y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
- b) Obras de saneamiento, inclusivas de las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de actuación.
- c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministrarse energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, comunicación telefónica y cualquiera otra que estuvieran previstas por el planeamiento.

- d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.
- e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de urbanización y de reparcelación.
- f) Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluyendo el beneficio o la retribución empresarial del urbanizador.
- g) Indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.
- h) Cuando así se prevea expresamente en el planeamiento a ejecutar o en el Programa de Actuación, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la Unidad de Actuación que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualquier otra carga suplementaria que se imponga a los terrenos.

2. Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden al urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción por la Administración de las obras realizadas, son los correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el número anterior.

3. Los propietarios de los solares resultantes y el urbanizador tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarios o prestadoras de los correspondientes servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, telefonía, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos no deba ser asumida por los usuarios. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditan mediante certificación expedida por la Administración actuante.

4. El municipio podrá aprobar, previa audiencia de los propietarios, la modificación de la previsión inicial de gastos de urbanización en el caso de aparición de circunstancias técnicas objetivas, cuya previsión por el urbanizador no hubiera sido posible con ocasión de la elaboración del proyecto de urbanización. La retasación de los costes no podrá suponer modificación o incremento en la cuantía del beneficio empresarial del urbanizador.

#### **3.2.6.4. Gestión directa de la Actuación Urbanizadora.**

##### Las formas de la actividad administrativa para la ejecución de las actuaciones urbanizadoras.

1. Cuando se haya adoptado la forma de gestión directa, la Administración actuante podrá optar, motivadamente y al vista tanto de las características de la unidad en la que se deba realizarse una actuación urbanizadora como de las exigencias del interés público en ejecución, entre la **reparcelación** y la **expropiación**.
2. La **reparcelación** se impondrá forzosamente, aunque el procedimiento a tal fin podrá determinarse por acto consensual bajo la forma de convenio urbanístico.
3. Tanto cuando se proceda mediante reparcelación, como cuando se aplique instrumentalmente la expropiación para la ejecución del planeamiento, la Administración actuante podrá desarrollar la gestión utilizando las alternativas organizativas previstas, sin perjuicio de la contratación por el sujeto público gestor,

cuando proceda y conforme a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas, de las distintas obras de urbanización que comprenda la actuación.

### **3.2.6.5. La gestión indirecta de la Actuación Urbanizadora.**

#### El urbanizador como agente gestor por adjudicación de la ejecución de un Programa de Actuación Urbanizadora.

El urbanizador, que podrá ser o no propietario de suelo, es el agente responsable de ejecutar la correspondiente actuación urbanizadora por cuenta de la Administración actuante y según el convenio estipulado, seleccionado en pública competencia al aprobar el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

El urbanizador podrá en cualquier momento y en escritura pública y previa autorización, ceder su condición en favor de tercero que se subroga en todas sus obligaciones ante la Administración actuante. Ésta podrá denegar la autorización por razón de menoscabo del interés general o defraudación de la pública competencia en la adjudicación, debiendo en tal caso acordar simultáneamente la prosecución de la actuación por gestión directa o proceder a nueva licitación. La cesión parcial, para tramo o porción minoritaria de la actuación, requerirá que entre cedente y adquirente asuman, solidaria o mancomunadamente, una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria.

Para que el urbanizador particular pueda contratar prestaciones accesorias de su gestión con tercero, sin transmitirle sus responsabilidades ante la Administración actuante, bastará que dé cuenta de ello a ésta.

### **3.2.6.6. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios.**

Cuando se refiera a actuaciones urbanizadoras a realizar en régimen de gestión indirecta, el Programa de Actuación Urbanizadora, además de lo previsto en el artículo 110 de la L.O.T.A.U., deberá regular las relaciones entre el urbanizador y los propietarios afectados, desarrollando las siguientes bases:

El urbanizador deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización, en la medida que le sean compensados mediante retribución en terrenos edificables o en metálico por los propietarios de terrenos edificables resultantes de la actuación urbanizadora.

#### Los propietarios podrán cooperar con el urbanizador mediante la aportación de sus fincas originarias sin urbanizar y con arreglo a las dos modalidades genéricas siguientes:

1.<sup>a</sup> Abonando en metálico y como retribución en favor del urbanizador su cuota parte de las cargas de la urbanización y garantizando esta deuda, para recibir la cambio las parcelas urbanizadas que le correspondan de acuerdo con el Programa.

2.<sup>a</sup> Contribuyendo proporcionadamente a los gastos de urbanización mediante cesión de terrenos edificados. En este caso les corresponderá recibir, libre de cargas, menor superficie de solar que en la modalidad anterior, constituyendo la diferencia la retribución del urbanizador.

Los propietarios que expresamente declinen cooperar, o entender inconveniente o imprudente el desarrollo urbanístico de sus terrenos, podrán renunciar a ello si piden, mediante solicitud formalizada en documento público y presentada antes del acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanizadora, la expropiación y el pago según el

valor que corresponda legalmente al suelo, conforme con a la legislación aplicable, sin consideración del aprovechamiento urbanístico patrimonializable en virtud de la ejecución del planeamiento de que se trate. En este caso el acuerdo aprobatorio de Programa de Actuación Urbanística determinará la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente.

El urbanizador podrá ejercer las siguientes prerrogativas y facultades:

a) Someter a aprobación administrativa proyectos de urbanización, presupuestos de cargas de urbanización y, a falta de acuerdo con los afectados, uno o varios proyectos de reparcelación forzosa dentro del ámbito de la actuación, así como ser oído, antes de dicha aprobación.

b) Oponerse a la parcelación y a la edificación en el ámbito de la actuación, hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del Programa. El otorgamiento de las licencias precisas para tales actos requerirá la previa audiencia del urbanizador.

No podrán otorgarse licencias de parcelación o edificación en las unidades de actuación o para terrenos sometidos a actuaciones urbanizadoras hasta que, una vez aprobado el correspondiente Programa, se cumplan las condiciones legales previstas para ello, debiendo el titular de la parcela haber contribuido proporcionalmente a las cargas de la actuación y haber quedado garantizada la urbanización de dicha parcela simultánea, al menos, a su edificación.

c) Exigir que los propietarios le retribuyan pagándole cuotas de urbanización o cediendo en su favor terrenos edificables de los que han de ser urbanizados en desarrollo de la actuación.

El urbanizador podrá optar por la retribución mediante la cesión de terrenos edificables cuando asuma el compromiso de promover, sobre los terrenos que reciba en pago de su retribución, viviendas sujetas a un régimen de protección pública u otros usos de interés social, siempre que estos destinos atribuyan a los terrenos un valor máximo legal que permita determinar con objetividad su equivalencia con los gastos de urbanización.

d) Solicitar la ocupación directa de los terrenos sujetos a reparcelación y necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización, en los términos previstos por la legislación general.

### **3.2.7. Derecho a Edificar.**

#### **A.- Edificación de parcelas Urbanizadas.-**

Sólo podrá edificarse en suelo urbano y Urbanizable en las parcelas que cumplan las condiciones determinadas en las Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle y cuenten con los servicios señalados en la Ley del Suelo.

Cuando se trate de Polígonos o Unidades de Actuación, deberán cumplirse además los siguientes requisitos:

- Que haya ganado firmeza en vía Administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de compensación o Reparcelación. De no ser necesaria la reparcelación, bastará con el acuerdo municipal de su innecesariedad.
- Que se hayan formalizado ante notario, las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones, espacios libres de uso y dominio público. Serán determinados como cesión gratuita y obligatoria en las Normas Subsidiarias o en los Planes que las desarrollen.
- Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que requieran, así como haber formalizado los compromisos y garantías correspondientes.



- Que se hayan iniciado las obras que garanticen un correcto seguimiento de los plazos, garantizando la constructora la correcta finalización de servicios mínimos.

#### B.- Urbanización simultánea.

Podrá ejercerse el derecho a edificar en una parcela que no haya adquirido la condición de solar, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación se cumplan todos los requisitos siguientes:

- Que tratándose de suelo incluido en un polígono o Unidad de Actuación se hayan cumplido los requisitos del apartado anterior.
- Que en la solicitud de licencia el particular Interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.
- El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada del terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación aportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización. Impedirá el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adyacentes al resarcimiento de los daños y perjuicios, que les hubiera irrogado. Asimismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

### **3.3. FINALIDAD.**

La finalidad de estas Normas Generales, es fijar el contenido y las determinaciones mínimas de los distintos instrumentos que intervienen en el desarrollo del planeamiento, de acuerdo con las disposiciones de la Ley del Suelo.

### **3.4. PROYECTO DE EDIFICACIÓN.**

#### **3.4.1. Documentación.**

Los proyectos de obra de edificación contendrán las determinaciones necesarias para la definición completa de la obra que se propone, haciendo especial mención al cumplimiento de las condiciones del planeamiento que les fuese de aplicación. Estas determinaciones vendrán expuestas en la siguiente documentación mínima, debiendo presentarse dos ejemplares, debidamente visados por el colegio correspondiente:

- Memoria.
- Presupuesto estimado.
- Planos.
- Documentación complementaria de acuerdo con la clasificación de la obra de edificación.
- Direcciones de obra suscritas por los técnicos competentes, Arquitecto y Aparejador, así como los impresos estadísticos y autorizaciones de los Organismos interesados cuando los hubiera.

### 3.4.2. Clasificación de las obras de edificación.

- Obras de Edificios de Nueva Planta:
  - a) Obras de reconstrucción.
  - b) Obras de nueva ocupación.
- Obras en los Edificios Existentes:
  - a) Obras de restauración.
  - b) Obras de conservación o mantenimiento.
  - c) Obras de consolidación o reparación.
  - d) Obras de acondicionamiento.
  - e) Obras de reestructuración.
  - f) Obras de ampliación.

- Obras de Demolición de edificación

### 3.4.3. Obras de edificios de nueva planta.

- Obras de Reconstrucción:

Son obras de reconstrucción aquellas de nueva planta, cuyo objeto sea la restitución mediante construcción de una nueva ejecución de un edificio o parte de él, preexistente en el mismo lugar y que hubiera desaparecido.

Como documentación complementaria los Proyectos de Reconstrucción contendrán:

Una descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia, para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se pretende reconstruir.

Se reproducirá la documentación original, si la hubiera, del proyecto de construcción del edificio primitivo. En el caso de edificio que se hubiese demolido previamente, memoria descriptiva, planos y reportajes fotográficos.

- Obras de Nueva Ocupación:

Son aquellas obras que dan lugar a una edificación en suelo donde nunca hubo otra , o donde no se tiene en cuenta la edificación anteriormente existente.

Como documentación complementaria se requerirá, en aquellas edificaciones que formen un frente de calle con las colindantes, un plano de alzado del tramo de calles a las que dé fachada el edificio con la solución propuesta y un reportaje fotográfico de la situación actual.

### 3.4.4. Obras en los edificios existentes.

- Obras de Restauración:

Son obras de restauración aquellas que tienen por objeto la restitución del edificio a sus condiciones originales. Se incluyen las obras de consolidación, de derribos parciales (siempre que los elementos a suprimir supongan una evidente degradación, que con su eliminación se mejore su comprensión histórica), o acondicionamiento.

La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución de elementos no estructurales e instalaciones para asegurarla estabilidad y el funcionamiento adecuado del edificio y sus locales, con relación a las necesidades y usos a que fuere destinado.

Como documentación deberá incluirse una descripción de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio y sus características originales y su evolución.

- Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos, comparándolas con las del resultado final de la restauración.
- Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos. Se incluirán Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran, acompañados cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
- Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación. En el supuesto que las obras no afecten a la totalidad del edificio podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, la documentación a aportar a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total del edificio.

- Obras de Conservación:

Son obras de conservación aquellas cuya finalidad es la de, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, mantener el edificio en correctas condiciones de higiene y ornato, tales como cuidado de cornisas, limpieza de canalones, bajantes, revocos de fachadas, pinturas saneamiento de conducciones, etc. sin alterar la morfología del edificio.

Cuando por la obra de conservación se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexo a la documentación, la que justifique y describa la solución proyectada y la ponga en comparación con la de partida. Esto permitirá valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

- Obras de Consolidación:

Son obras de consolidación o reparación las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados. Garantizará la estabilidad del edificio y el mantenimiento en las debidas condiciones de seguridad, higiene y ornato.

Cuando por la obra de consolidación se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportará como anexo a la documentación, la que justifique y describa la solución proyectada en comparación con la de partida como mínimo.

Se aportarán detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras, descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieran parcelación o consolidación; detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

- Obras de Acondicionamiento:

Obras de acondicionamiento son las que se destinan a lograr una mejor adaptación de un edificio o de una parte de sus locales, mediante la redistribución de su espacio interior manteniendo, en todo caso, las características morfológicas del edificio, (cambio de la tabiquería, instalaciones, etc.).

Como documentación complementaria contendrá: un levantamiento del edificio en su situación actual, una descripción fotográfica del edificio en su conjunto, elementos más característicos y comparación con las características del resultado final. Se aportará el detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos y cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

- Obras de Reestructuración:

Son obras de reestructuración, aquellas obras de acondicionamiento que suponen una modificación morfológica del edificio, debiendo conservarse como mínimo, su composición exterior (fachada, huecos, volumen, etc.).

Como documentación complementaria contendrá: el levantamiento del edificio en su situación actual, una descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos en comparación con las características del resultado final, incluyéndose el detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos y cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

- Obras de Ampliación:

Son obras de ampliación, aquellas obras que supongan un aumento del volumen edificado existente.

Como documentación complementaria será necesario presentar los planos de la edificación existente, la relación entre ésta y la nueva construcción, así como una imagen final del conjunto a edificar. Será necesario una reproducción fotográfica de la edificación existente.

En el caso de edificios protegidos en los que se permita este tipo de obra, deberá justificarse que la ampliación que se propone no afecta negativamente.

### **3.4.5. Obras de demolición de edificación.**

Son obras de demolición, las que tienen por objeto destruir o eliminar, en todo o en parte, construcciones existentes.

Los Proyectos de Demolición, contendrán la documentación necesaria para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción para lo que aportarán documentación fotográfica del edificio a demoler.

Cuando las Normas incluyan en un edificio a demoler, algún elemento singular a reponer éste deberá de describirse gráfica y fotográficamente.

## **CAP. 4 - LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCIÓN.**

### **4.1. CONTENIDO.**

Estará sujetos a previa licencia Municipal, los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el Reglamento de Disciplina urbanística en la ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística y en las presentes Normas Subsidiarias. Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por órganos del Estado o entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia.

### **4.2. REGIMEN GENERAL.**

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en estas Normas Subsidiarias.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas Normas Subsidiarias de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto a la solicitud.

### **4.3. PROCEDIMIENTO.**

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el Reglamento de Servicios de Corporaciones Locales en relación con el decreto Comunitario publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Castilla La Mancha.

Cuando se presenten solicitudes de concesión de licencia en los que sean necesarias autorizaciones o informe de otros organismos distintos al municipal, no podrá concederse dicha licencia en tanto no se obtenga la correspondiente autorización o informe, quedando suspendido el plazo fijado para su concesión.

Por otra parte, se requerirá el informe de la Comisión Local de Patrimonio en los supuestos establecidos por las Normas de Protección de estas Normas Subsidiarias.

#### **4.3.1. Documentación necesaria.**

La solicitud de licencia de obras que deberá ir firmada por el interesado o por representante acreditado. Se extenderá en impreso oficial o instancia similar, debiendo ir acompañada de la documentación, que corresponda en cada caso, de acuerdo con lo que se especifica en estas Normas. El número de ejemplares que deben entregarse serán uno, salvo que el Organismo competente necesite un mayor número de ejemplares.

La solicitud de licencias de obras de nueva planta irá acompañada de la "Alineación Oficial" donde se marque el deslinde con los espacios públicos.

#### **4.3.2. Obligaciones del titular de la Licencia.**

Deben cumplir las siguientes condiciones.

- a) Satisfacer las tasas oficiales de otorgamiento, y los gastos extraordinarios que ocasionen a la Administración Municipal.

- b) Construir o reponer la acera frontera a la finca, dentro del plazo de terminación de la obra, así como reparar o indemnizar los daños que cause en los elementos urbanísticos de la vía pública.
- c) Instalar y mantener en buen estado la señalización diurna y nocturna, así como construcción y conservación de la valla de protección de la obra.
- d) Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la administración municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o garantizar con aval bancario, previamente a la concesión de la licencia, cuya cantidad será, como mínimo, vez y media del coste de la construcción de la acera reglamentaria correspondiente a la finca.
- e) En los casos en que la calle carezca de delimitación de acera se considerará, a efectos del cálculo a que se refiere el apartado anterior, la cuarta parte del ancho de la calle.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

**A.- Licencia de Parcelación.** Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela cuando así lo exija el Ayuntamiento.

**B.- Licencia de Urbanización.** Se exigirá la presentación de un Proyecto de Urbanización o un Proyecto de Obras, visado y suscrito por un técnico competente. Se realizará de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, y con el contenido preciso que exige el Reglamento de Planeamiento.

**C.- Licencias de Edificación.** Se exigirá la presentación de un Proyecto Básico y de Ejecución de obra, suscrito y visado por el técnico competente, ajustándose a las Normas Generales de la Edificación de este documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas normas para que pueda ser edificada.
- Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

**D.- Licencias de Edificación. (Obra menor).** Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas, lo señalado en el apartado **4.3.9.** de estas Normas Subsidiarias.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas en estas Normas urbanísticas. Para la solicitud de estas obras, no será necesaria la presentación de proyecto técnico, sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

- Plano de situación de la obra.
- Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la

edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas de lo proyectado.

- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- Presupuesto real de la obra.

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás disposiciones Reglamentarias.

La ocupación de las Viviendas vendrá condicionada a la obtención de la cédula de habitabilidad.

#### **4.3.3. Autorizaciones Concurrentes.**

El deber de solicitar y obtener licencia no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Comunidad de Castilla La Mancha.

En todo el ámbito del Suelo Urbanizable, la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcción están sujetas a régimen de autorización previa de los Órganos Urbanísticos de la Comunidad de Castilla La Mancha, de acuerdo con lo determinado en la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística que se recogen en estas Normas urbanísticas.

Para la concesión de licencias de actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento del 30 de Noviembre de 1.961 y a la normativa posterior que lo desarrolla. Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción. Ambas licencias son independientes y su función diferente.

La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividades, no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras aunque sí es requisito previo la expedición de ésta, según dispone el Reglamento de Servicios de las corporaciones Locales.

#### **4.3.4. Caducidad.**

A la hora de solicitar la licencia, será obligatorio entregar un proyecto actualizado a la fecha de la solicitud, siendo obligatorio actualizar la licencia y el proyecto, si el final de obra se entrega con más de dos años de retraso desde su solicitud.

La licencia no tendrá fecha de caducidad.

#### **4.3.5. Licencia de primera ocupación y cambio de uso.**

Las licencias de apertura y primera ocupación deberán ajustarse al Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales y las Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. La solicitud de licencia de primera ocupación deberá ir acompañada del Certificado Final de Obra y de los proyectos de las instalaciones que se han llevado a cabo, además de copia de los informes y

autorizaciones emitidas por los Organismos Competentes en relación con dichas instalaciones.

Terminada la construcción de un edificio cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia, deberá solicitar ante el Ayuntamiento la Licencia de Primera Ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento final de obra.

El Ayuntamiento previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas o en su caso, del Plan Parcial o Especial en que se base.

Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto en la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento. En ella se examinará como el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analizarán los distintos impactos que pueda generar.

El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

Ningún uso dotacional existente o calificado podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

A.- Si el edificio está protegido, a lo establecido en su nivel de protección.

B.- La establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.

C.- Lo establecido en el Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

#### **4.3.6. Cédula Urbanística y Alineación Oficial.**

De acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo, la cédula Urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

Su contenido será el expresado por el Reglamento de Planeamiento.

La solicitud de cédula urbanística deberá ir acompañada de la misma documentación exigida para la Alineación Oficial.

- El Ayuntamiento podrá exigir para la concesión de licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela. Estas se incluirán en el Proyecto con el contenido del Reglamento de Planeamiento. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.



- La solicitud de Alineación oficial o deslinde entre los terrenos privados y los espacios públicos de toda índole, deberá de ir acompañada de un plano de situación a escala 1/2.000 y un plano del solar a escala 1/500. Se señalarán sus cotas, superficie y la dimensión de la calle a la que da fachada. Así mismo, se indicará, si es el caso, los terrenos de cesión al Ayuntamiento. La alineación oficial se facilitará a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación a edificación, de acuerdo con las establecidas en estas NN.SS. a través de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada por el técnico municipal sobre éstos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar disconformidad entre esa Información y la realidad, se notificará al solicitante para que modifique la solicitud con la realidad fáctica y jurídica.

#### **4.3.7. Ordenes de Ejecución.**

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación, o instalación erigida a lo largo de todo el periodo de vida de éstas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad, y ornato públicos.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés turístico o estético, podrá ser exigido de las órdenes de ejecución emitidas por el Ayuntamiento o los organismos Urbanísticos habilitados al efecto. Su regulación viene establecida en la Ley del Suelo, y en el Reglamento de Disciplina urbanística.

#### **4.3.8. Declaración del estado ruinoso.**

La Ley del Suelo establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

El procedimiento para su declaración será el previsto en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

No obstante lo previsto en la Ley del Suelo y sus concordantes, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

#### **4.3.9. Obra menor.**

A los efectos previstos en las Normas Subsidiarias tendrán la consideración de obra menor, aquellas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- Que la obra o instalación prevista cumpla y se adecue a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter particular para la zona concreta en la que se ubique.
- Que la obra, ya sea de modificación, reforma o repercusión, no podrá afectar o comprometer a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.
- La superficie de actuación será menor o igual de 20 m<sup>2</sup>.

- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.
- Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando la instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que debe acompañar a la solicitud.
- El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.
- La consideración de Obra Menor en edificios protegidos no exime de la presentación de la documentación complementaria que para estos edificios se exige.

A continuación se recoge una lista limitada, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal.

A.- Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.

- Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.
- Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
- Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos
- Colocación de anuncios y bastidores, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.
- Colocación de postes de todo tipo.
- Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

B.- Obras auxiliares de la construcción.

- Establecimientos de vallas o aceras de Protección de obras.
- Construcción de puentes, andamios y similares.
- Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obras mayor.
- Acotamiento de fachadas.
- Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
- Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de 0,5 metro las cotas, naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas regularizadoras del edificio,
- Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.
- Edificaciones auxiliares.

C.- Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.

- Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
- Pequeñas obras de adaptación, sustitución, reparación en vivienda, y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
- Reparación de cubiertas y azoteas.

- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.
- Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- Colocación de rejas.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- Ejecución a modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.
- Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.
- Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.
- Construcción y sustitución de chimeneas y elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios que no estén amparados por licencia de obras mayores.
- Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.

#### D.- Obras en las parcelas y en la vía pública.

- Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
- Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de superficie total.
- Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.

#### **4.4. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL.**

Con independencia de la clasificación de suelo, podrán ejecutarse en el término Municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere la Ley del Suelo, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en la citada Ley.

Estas obras exigirán un Informe previo y favorable de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Castilla La Mancha.

#### **4.5. INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.**

En el suelo urbano y apto para la urbanización por comparación entre las condiciones Normativas y la realidad existente, se observan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias.

En el suelo Rústico, se relacionan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de estas Normas por el Inventario de instalaciones en suelo Rústico que forma parte de las Normas Subsidiarias.

#### **4.6. EDIFICACIONES O INSTALACIONES QUE SE AJUSTEN A LAS CONDICIONES DE LA PRESENTE NORMATIVA.**

Cuando los usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas para cada zona de Ordenanza en el Suelo Urbano Urbanizable y a las señaladas en la Norma para los situados en el Suelo Rústico, será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural, y rehabilitación. Deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo Rústico.

No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas construcciones o instalaciones, en tanto no se hayan adoptado previa a simultáneamente las medidas exigibles para garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad del impacto de la Instalación y de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.
- Y en el Suelo Rústico, tanto las que se hayan enumerado en las condiciones particulares para cada Instalación en las fichas del Inventario anejo, como las que el Ayuntamiento o los órganos Urbanísticos competentes de la Comunidad de Castilla La Mancha puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia de obras.

#### **4.7. EDIFICACIONES E INSTALACIONES INCLUIDAS EN EL CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS.**

Las actuaciones sobre estos elementos se regularan complementariamente por las determinaciones del Catálogo de Elementos Protegidos, con la tramitación que les corresponda según la clase de suelo en que se sitúen. En el suelo Rústico, será de aplicación el último párrafo del apartado anterior.

En cualquier edificación o elemento catalogado por constituir patrimonio cultural, legado histórico o artístico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse ajustándose a lo especificado en esta Normativa. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza estructural del medio en que se sitúe y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

En el Suelo Rústico, el trámite para la autorización Urbanística de dichas obras será el que con carácter general se detalla en la L.O.T.A.U.

#### **4.8. EDIFICACIONES O INSTALACIONES QUE QUEDEN FUERA DE ORDENACIÓN, POR NO AJUSTARSE A ALGUNA DE LAS CONDICIONES DE LA PRESENTE NORMATIVA.**

En estos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
- La corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.

Podrán asimismo realizarse obras de consolidación en las condiciones de la Ley del Suelo siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior. En aquellas situadas sobre Suelo Rústico, se enumerarán las condiciones particulares de las fichas del inventario de instalaciones en suelo Rústico, como las que el Ayuntamiento o las Organos Urbanísticos competentes de la Comunidad de Castilla La Mancha puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia.

En ningún caso, se podrán autorizar obras de consolidación en las edificaciones e instalaciones que estuviese previsto por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de quince años. Tampoco se autorizará en las situadas en el Suelo Rústico en cuyas fichas correspondientes del Inventario, se señale expresamente que sean

susceptibles de expropiación o demolición en el plazo de quince años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de estas normas.

Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución, que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.

En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada del cuerpo edificado existente, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones sanitarias propias del uso residencial.

#### **4.9. EDIFICACIONES O INSTALACIONES EXISTENTES DESTINADOS A USOS INDUSTRIALES QUE QUEDEN FUERA DE ORDENACIÓN.**

En todas las Industrias existentes, salvo aquellas cuya actividad sea incompatible con la zona o medio en que se ubican, podrán ser autorizadas con carácter general obras de reforma o ampliación dentro de los límites establecidos en esta Normativa y específicamente de las condiciones de edificación señaladas para la zona de Ordenanza que le corresponde en Suelo urbano o Urbanizable, o la descrita en la Norma para el Suelo Rústico, siempre que sea compatible con el medio.

## **CAP. 5 - NORMAS GENERALES DE USO.**

### **5.1. OBJETIVO.**

La presente reglamentación de usos regula la diferente utilización de los terrenos y la edificación de acuerdo con las actividades que pueda desarrollarse en ellos.

### **5.2. CLASES DE USOS.**

#### 1. Usos globales.

Son los usos que se asignan a cada uno de los sectores del **suelo Urbanizable**. Estos usos vienen regulados por su norma correspondiente.

#### 2. Usos pormenorizados.

Son los usos que se asignan a cada una de las zonas del **suelo Urbano**. Estos usos vienen regulados por su Ordenanza correspondiente.

#### 3. Usos básicos.

Son los usos en que se dividen los usos pormenorizados para su asignación, y concreta a las parcelas edificables o a los edificios.

Estos usos se clasifican en:

1. **Característico:** Es el uso predominante en una zona que define su carácter.
2. **Compatible:** Es el uso que se permite en una zona para no alterar su carácter. Para ello, se podrá establecer limitaciones a su implantación.
3. **Prohibido:** Es aquel que no está autorizado en una zona.

Uso Característico.

Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

Uso compatible.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propias.

Estos usos se darán siempre en menor intensidad que el principal, no debiendo superar en conjunto al mismo. Su necesaria interpretación obliga a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

Uso Prohibido.

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso Principal, debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su previsión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios.

### **5.3. USO RESIDENCIAL.**

Comprende los espacios y dependencias destinadas al alojamiento humano en forma permanente que queden regulados en las presentes Normas.

A.- Categoría 1ª **Vivienda unifamiliar**, o la situada en una única parcela con acceso Independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser **adosada, pareada o aislada** con otras edificaciones.

B.- Categoría 2ª **Vivienda multifamiliar o colectiva** cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

#### **5.4. - USO TERCIARIO.**

##### Definición.

Comprende todas las actividades de servicios de carácter privado que se desarrollan en el municipio como son: los comerciales, administrativos, burocráticos, ocio, hoteleros y los garajes.

##### Clasificación.

a) Por el tipo de actividades:

- Comercial: Se incluyen en este concepto las actividades ligadas al comercio al por menor.
- Oficinas: Se incluyen en este concepto las actividades de carácter administrativo, burocrático y los despachos profesionales.
- Locales de pública concurrencia: Corresponde con las actividades de ocio, esparcimiento y espectáculo en todas sus modalidades: bares, restaurantes, salas de fiestas , discotecas, cines, teatros , tablados; bingos, casinos, clubes recreativos o sociales; etc.
- Hotelero: Se incluyen los locales y edificios dedicados al alojamiento temporal de las personas.
- Garaje aparcamiento: Corresponde a todo local destinado a la estancia de vehículos de motor, incluyendo el acceso al mismo.

##### **5.4.1. Uso Comercial.**

Son los espacios y locales de servicios destinados a la compraventa al pormenor y permiso de mercancías.

Por su tamaño se dividen en:

A.- Categoría 1ª. Locales de menos de 75 m<sup>2</sup> de Superficie.

B.- Categoría 2ª. Locales entre 75 y 250 m<sup>2</sup> de superficie.

C.- Categoría 3ª. Locales entre 250 y 1000 m<sup>2</sup> de superficie.

D.- Categoría 4ª. Locales de más de 1000 m<sup>2</sup> de superficie.

Por su situación se establecen las siguientes:

1ª - En planta baja de edificios de viviendas.

2ª - En edificios de uso predominantemente comercial.

#### **5.4.2. Uso de Oficinas.**

Comprenden los edificios y locales en los que predominan las actividades burocráticas de carácter público o privado.

Por su tamaño se pueden dividir en:

A.- Categoría 1ª. Oficinas profesionales de menos de 200 m<sup>2</sup> de superficie.

B.- Categoría 2ª. Oficinas profesionales entre 200 y 400 m<sup>2</sup> de superficie.

C.- Categoría 2ª. Oficinas profesionales de más de 400 m<sup>2</sup> de superficie.

Por su situación podrán ser:

1ª - Anexo en vivienda

2ª - En Planta Baja y 1ª de la edificación.

#### **5.4.3. Uso Hotelero.**

Comprende los edificios y locales destinados al alojamiento temporal de viajeros.

Por el número de habitaciones se dividen en:

A.- Categoría 1ª. Hasta 10 habitaciones ó 250 m<sup>2</sup> de superficie.

B.- Categoría 2ª. Hasta 25 habitaciones ó entre 250 y 500 m<sup>2</sup> de superficie.

C.- Categoría 3ª. Más de 25 habitaciones ó más de 500 m<sup>2</sup> de superficie.

#### **5.4.4. Uso de Aparcamiento.**

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor. Pueden estar situados, en planta baja de las edificaciones principales, en las edificaciones auxiliares o en espacio interior de parcela. Dicho uso queda regulado en estas Normas.

### **5.5. USO DE INDUSTRIA Y ALMACENES.**

Es el uso que corresponde con las operaciones de transformación, almacenamiento y distribución de productos sin venta directa al por menor.

Se incluyen en este uso los talleres, actividades artesanas, estaciones de servicios y reparación del automóvil.

Asimismo, se incluyen en este uso las oficinas y zonas de exposición que afecten a la instalación industrial siempre que su superficie no sea superior al 15% de la superficie total construida.

Los usos industriales se clasifican de acuerdo con su capacidad de asociarse al uso residencial. Cuando por los medios técnicos se eliminen las causas por las que una actividad industrial está incluida en una categoría determinada del Reglamento de Actividades, el Ayuntamiento podrá incluirla, si procede, en el tipo inferior.



Se clasifican en los siguientes tipos:

### **5.5.1. Compatibles con el uso residencial.**

Son aquellas actividades industriales inocuas, que no se encuentran incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre, sin perjuicio de la adaptación que sufra derivada de la legislación posterior.

Deben cumplir las siguientes condiciones según su situación:

1. En planta baja de edificios de vivienda:

- 150 m<sup>2</sup> superficie construida máxima.
- La instalación deberá estar insonorizada, siendo sus niveles sonoros máximo de (cinco) 5 dBA por encima del ruido de fondo en la vivienda más afectada. El nivel sonoro máximo será de 40 dBA medidos en el exterior del local.
- Potencia máxima utilizada 10 Kw.

2. En edificios exentos:

- Potencia máxima utilizada 50 Kw.
- Altura máxima de la edificación 5 m. salvo lo especificado en la Ordenanza correspondiente.
- Nivel sonoro de (cinco) 5 dBA por encima del ruido de fondo en la vivienda más afectada. El nivel sonoro máximo será de 40 dBA medidos en el exterior de la parcela.

### **5.5.2. Molestas para el uso residencial.**

Son aquellas actividades que están incluidas en el apartado anterior y superan los parámetros fijados y así como las calificadas como molestas en el Reglamento de Actividades antes mencionado.

### **5.5.3. Incompatibles con el uso residencial.**

Se consideran las siguientes:

- A.- Categoría 1ª. Pequeñas industrias, almacenes o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial. Serán compatibles totalmente con él y no podrán desprender gases polvo, olores, ni originar ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario y superficie menor a 75 m<sup>2</sup>.
- B.- Categoría 2ª. Pequeñas industrias, almacenes o talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia, con la adopción de fuertes medidas correctoras en edificios exclusivos que generen un reducido nivel de tránsito y no sea una industria insalubre, nociva o peligrosa.
- C.- Categoría 3ª. Industrias y almacenes incompatibles con otros usos que no sean industriales, bien por las molestias propias o por las derivadas de su implantación al requerir un dimensionamiento de Infraestructuras que supera el existente. Si la demanda tradicional llegara a superarlo obligaría a una ubicación dentro de los polígonos industriales.

- D.- Categoría 4ª. Industrias de explotación de recursos naturales o formas de energía que representan actividades clasificadas.

### **5.6. USO AGROPECUARIO.**

Corresponde a todos aquellos espacios y locales destinados a actividades agrícolas, ganaderas o forestales.

Por su tamaño se clasifican en:

- A.- Categoría 1ª. Espacios y locales menores de 50 m<sup>2</sup> y con un reducido número de cabezas de ganado.
- B.- Categoría 2ª. Espacios y locales mayores de 50 m<sup>2</sup>.

### **5.7. USO DE REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS.**

Corresponde a edificios o locales destinados a la reunión, entretenimiento y recreo de las personas. Se incluyen los centros sociales, discotecas, cines, teatros, bares, restaurantes, etc.

Por su tamaño se clasifican en :

- A.- Categoría 1ª. Hasta 75 m<sup>2</sup> de superficie
- B.- Categoría 2ª. Entre 75 y 250 m<sup>2</sup> de superficie
- C.- Categoría 3ª. Más de 250 m<sup>2</sup> de superficie

### **5.8. USO DOTACIONAL.**

Es el correspondiente a todas las actividades relacionadas con el equipamiento y las dotaciones tanto de carácter público como privado.

Se pueden clasificar en:

a) Educativo.

Incluye los edificios y terrenos destinados a la formación, enseñanza de las personas y a la investigación.

b) Sanitarios.

Corresponde con las actividades de asistencia y prestaciones al servicio médico.

c) Asistencial.

Corresponde con las actividades de asistencia no sanitaria a las personas, como son las guarderías infantiles y las residencias de ancianos, etc.

d) Cultural-Social.

Es el uso que corresponde a los edificios y locales destinados a actividades de relación con carácter de centros de asociación y a los culturales tales como bibliotecas, salas de exposiciones, etc.

e) Religioso.

Es el uso que corresponde a la edificación y locales relacionados con el culto religioso.

f) Deportivo.

Es el uso que incluye los espacios destinados a la práctica de la actividad deportiva.

g) Servicios públicos.

Es el uso que corresponde a los edificios destinados a la administración pública.

h) Cementerio y tanatorio.

## **5.9. USOS DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.**

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de árboles y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo. Su objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran así como la obtención de condiciones ambientales.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

Los espacios libres de edificación de carácter privado en estas Normas, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal.

## **5.10. CONDICIONES GENERALES DE CADA USO.**

### **5.10.1. Uso residencial.**

Se consideran las siguientes condiciones generales para todas las categorías:

#### **A.- Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento.**

El alojamiento de viviendas deberá disponer de una fachada acristalada en contacto con el espacio exterior. La superficie no será menor de una sexta parte de la superficie en planta de la estancia en la que se encuentren, y a su vez será practicable.

#### **B.- Condiciones de ventilación**

Toda pieza habitable, deberá disponer de aberturas practicable sobre cerramientos de fachada que den al espacio exterior. Las piezas no habitables podrán abrir exclusivamente a patios de ventilación.

En ambos casos, la dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50 m<sup>2</sup>.

#### **C.- Condiciones de servicios e instalaciones**

- **De agua.** Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima para cada habitante.
- **De energía eléctrica.** Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza. La instalación cumplirá la reglamentación vigente en esta materia .
- **De red de saneamiento.** Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes. Se realizará a

través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano y Urbanizable a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el Suelo Rústico.

- De servicios. Los edificios multifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a usos múltiples, el cual deberá estar debidamente ventilado y que contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza. Este local deberá tener como mínimo 1 m<sup>2</sup>.

#### D.- Condiciones de evacuación de humos y gases

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductores apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo será de 0,8 m. por encima del caballete de cubierta.

En caso de diferencia de altura entre construcciones lindantes, se considerará esta altura por encima del caballete de la edificación más alta.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

#### E.- Condición de comunicaciones interiores

El ancho mínimo de la escalera será de 0,80 en viviendas unifamiliares, y 1.00 m. en viviendas colectivas.

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escaleras, para edificaciones de dos alturas.

#### H.- Condición de superficie y dimensiones mínimas.

El programa mínimo de vivienda es el formado por Estar-Comedor, Cocina, Dormitorio y Aseo. Se establecerán las siguientes dimensiones de superficie útil mínima por piezas de alojamiento de vivienda.

- Cocina: 5 m<sup>2</sup>
- Salón-Comedor: 15 m<sup>2</sup> en vivienda de menos de tres dormitorios y 20 m<sup>2</sup> en vivienda de más de tres dormitorios.
- Dormitorio: 6 m<sup>2</sup> el individual y 10 m<sup>2</sup> los dobles, de superficie útil sin armarios.
- Baño (inodoro, lavabo, bidet y ducha): 3 m<sup>2</sup>
- Aseo (inodoro, lavabo): 1,10 m<sup>2</sup>
- El ancho mínimo de los pasillos será de 0,80 m.
- Será obligado la existencia de un baño o aseo por vivienda.

### **5.10.2. Uso Comercial, Oficinas y Reunión, Espectáculo, Garaje y Aparcamiento.**

#### a) Condiciones generales

- Los locales e instalaciones cumplirán con las disposiciones vigentes que le sean de aplicación de acuerdo con la actividad que desempeñan. C.P.I.96, Manual de Accesibilidad Integral de Castilla La Mancha, y Reglamento Electroestático de Baja Tensión.

- Las escaleras interiores de los locales que vayan a ser utilizados por el público cumplirán con las condiciones siguientes:
- Anchura mínima 1,20 m. No se incluyen en esta condición las escaleras que dan acceso únicamente a los aseos. Éstas tendrán una anchura mínima de 1 m

#### b) Condiciones del uso de oficinas

- Los despachos y en general los locales con puestos de trabajo fijos, cumplirán con las condiciones de los locales viveros, salvo que dispongan de aire acondicionado e iluminación artificial suficiente.
- Se dispondrá de aseos independientes para cada sexo a partir de 100 m<sup>2</sup> construidos a razón de un retrete y un lavabo por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción. Los aseos no podrán tener acceso directo a los locales usados por el público.
- Se permiten los despachos profesionales anexos a la vivienda.

#### c) Condiciones del uso comercial

- Los comercios que manipulan o almacenan productos clasificados como molestos, insalubres, nocivos o peligrosos, se regirán por lo establecido para el uso industrial, respecto a la compatibilidad con el uso residencial.
- En edificios con uso residencial este uso se desarrollará en planta baja, y sótano, debiendo cumplir las siguientes condiciones:
  - Acceso independiente para el público al de la vivienda.
  - Las zonas destinadas al público no podrán tener comunicación con ninguna vivienda.
  - Los locales estarán insonorizados, siendo su nivel de ruido producido entre las 20 h. y las 8 h. no superior a (cinco) 5 dBA por encima del ruido de fondo en la vivienda más afectada, ni máximo de 40 dBA medidos al exterior del local.
- Se dispondrá de aseos independientes para ambos sexos a partir de 200 m<sup>2</sup> construidos, a razón de un retrete y un lavabo por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción. Para superficies inferiores a 200 m<sup>2</sup>, se dispondrá de un aseo con lavabo y retrete.
- La agrupación de locales en un mismo recinto o edificio, deberá considerarse a estos efectos como un único local.

#### d) Condiciones de los locales de Reunión y Espectáculos.

- En edificios con uso residencial, este uso se desarrollará en planta baja y sótano. El sótano podrá destinarse a almacén, instalaciones y aseos, debiendo cumplir con las disposiciones vigentes que le sean de aplicación de acuerdo con la actividad que desempeñan. C.P.I.96, Manual de Accesibilidad Integral de Castilla La Mancha, y Reglamento Electroestático de Baja Tensión.
- El acceso al local será independiente al de las viviendas.
- No podrán tener acceso a las zonas de viviendas.
- Los locales estarán insonorizados, siendo su nivel de ruido entre las 20 h. y las 8 h., no superiores a (cinco) 5 dBA por encima del ruido de fondo medido en la vivienda más afectada, ni a 40 dBA medidos en el exterior del local.

- La ventilación de humos y olores, deberán realizarse por encima de la cubierta.
- Los locales que utilicen megafonía, deberán disponer en todos sus accesos de un vestíbulo previo insonorizado con doble puerta, separadas entre si más de 1,5 m. al que no podrán dar otras dependencias.
- Se dispondrá de aseos independientes para ambos sexos, a razón de un retrete y un lavabo por cada 200 m<sup>2</sup> construidos o fracción.

#### e) Condiciones del uso hotelero.

- Las habitaciones para el alojamiento de los huéspedes cumplirán las condiciones de los locales vivideros.
- La superficie mínima de la habitación doble será de 12 m<sup>2</sup>.
- La superficie mínima de la habitación sencilla será de 7 m<sup>2</sup>

#### f) Condiciones del uso de garaje-aparcamiento.

La capacidad máxima de un garaje vendrá determinada por la relación de un vehículo por cada 20 m<sup>2</sup> construidos. La dimensión mínimas de una plaza será **2,20 x 4,50** m, debiendo disponer de acceso libre suficiente.

Los garajes se clasifican en:

Por su capacidad.

- Categoría 1ª hasta 3 vehículos.
- Categoría 2ª hasta 30 vehículos.
- Categoría 3ª más de 30 vehículos.

Por su situación.

- Situación 1ª: Anexo a la vivienda unifamiliar para uso exclusivo de la misma.
- Situación 2ª: En edificios de otros usos vinculados o no a las mismas.
- Situación 3ª: En edificios independientes.

- Las rampas rectas para categoría 2ª y 3ª no sobrepasarán el 18 por 100 de pendiente, y las rampas en curva, el 14 por 100, medidas por su línea media.
- La anchura mínima de la rampa en sus tramos rectos será 3.00 m. y en los tramos curvos de 3.50 mts.
- Las calles de acceso a las plazas de aparcamiento tendrán una anchura mínima de 4,50 m. cuando sean de doble sentido.
- Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje-aparcamiento, deberán ser resistentes al fuego. No se podrá utilizar hierro al descubierto.
- El recinto de garaje o aparcamiento en situaciones 2ª y 3ª, deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por paredes y forjados altamente resistentes al fuego. Se utilizará aislamiento acústico de 50 fonos, y estará desprovisto de huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos. Sólo podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera o ascensor del inmueble cuando disponga de un vestíbulo de aislamiento con puertas metálicas de cierre automático.

- La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o polvos nocivos en proporción no superior a 0,1% en volumen de óxido de carbono. En situaciones 2ª y 3ª, dispondrán de sistemas de ventilación propia, no pudiendo utilizar patios o chimeneas que sirvan al resto de la finca.
- La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado eléctrico responderán a las características exigidas por el Reglamento de instalaciones eléctricas y disposiciones complementarias vigentes. Cuando deba utilizarse otro tipo de iluminación, se requerirá una autorización especial.
- En la categoría 2ª y 3ª, será obligatorio la instalación de un separador de grasas en el saneamiento previo a su vertido a la red general.
- Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m. con acceso libre suficiente. Si la plaza estuviera cerrada en ambos lados por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3 m.
- En las plazas, locales y edificaciones destinados a aparcamiento, la ubicación de las plazas se marcarán sobre el pavimento. El número máximo de plazas no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche.

### **5.10.3. Uso dotacional.**

Los equipamientos deberán cumplir con las condiciones particulares señaladas por los distintos ministerios y Reglamento de Espectáculos Públicos para cada uno de ellos según su uso. Los locales e instalaciones cumplirán con las disposiciones vigentes que le sean de aplicación de acuerdo con la actividad que desempeñan. C.P.I.96, Manual de Accesibilidad Integral de Castilla La Mancha, y Reglamento Electroestático de Baja Tensión.

### **5.10.4. Uso Industrial.**

- Las instalaciones industriales cumplirán las disposiciones vigentes sobre la actividad que desarrollen.
- Los locales de oficinas de la propia actividad industrial cumplirán las condiciones de los locales vivideros.
- Se dispondrá de aseos independientes para ambos sexos a razón de un retrete, un lavabo y una ducha por cada 20 obreros o su fracción. Se dispondrá asimismo, de un cuarto vestuario con taquillas personales.
- Las industrias garantizarán mediante depuración conveniente, la calidad de las aguas residuales que viertan a los colectores municipales, siendo obligatoria al menos la instalación de un separador de grasas cuando el Ayuntamiento estime oportuno.

A.- En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.

B.- Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1981, Ministerio de Industria). Cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

C.- Para la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica se tendrá en cuenta:

- En la potencia, no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles.
- La superficie computada no incluirá más que la destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo. Excepcionalmente, los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebajados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocivas o peligrosas.

D.- Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser reconocidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.

E.- Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de vertidos.

F.- Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de industria. En el caso de los talleres automovilísticos, tendrán una reserva de una plaza por cada 25 m<sup>2</sup> de taller.

#### **5.10.5. Uso de espacios Libres y zonas Verdes.**

Los señalados específicamente en el **Capítulo 9**.

Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

#### **5.10.6. Uso Agropecuario.**

A.- Les será de aplicación la legislación agraria o industrial, así como las condiciones establecidas por estas Normas relativas al uso de almacén comercial, industrial, y de protección de Medio Ambiente.

B.- Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación naturales adecuadas.

C.- Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos de animales a la red general de saneamiento.

D.- No se permite en sótanos ni semisótanos.

E.- En función de su situación en Suelo Urbano o Rústico, cumplirán todas las condiciones establecidas en estas Normas para cada clase de suelo.



## **CAP. 6 - NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN**

### **6.1. OBJETIVO.**

La presente Norma General de la edificación tiene por objeto establecer las condiciones que deben regir la edificación y usos, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Estas normas se dividen de acuerdo con los cinco conceptos que regulan la edificación en:

- Condiciones de la ordenación.
- Condiciones de volumen.
- Condiciones estéticas.
- Condiciones higiénicas.
- Condiciones sobre los usos de los edificios y locales.

### **6.2. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN.**

#### **6.2.1. Clases de Suelo.**

Superficies de terreno en que se divide el Término Municipal en función de su clasificación urbanística.

Existen cuatro clases de suelo: **Urbano, Urbanizable, Rústico y Sistemas Generales**, sujetos a su régimen urbanístico correspondiente.

Area de reparto: Son aquellas áreas del suelo Urbanizable donde se hará efectiva la distribución de beneficios y cargas a través del aprovechamiento tipo.

Podrá estar constituida por uno o varios sectores, dividiéndose de acuerdo con los aspectos que regulan en:

- Condiciones que afectan a la parcela.
- Condiciones que afectan a las construcciones.

#### **6.2.2. Sector.**

Son aquellas áreas en que se divide el Suelo Urbanizable a efectos de su desarrollo.

#### **6.2.3. Zona.**

Son las áreas en que se divide cada clase de suelo, descontados los sistemas generales de acuerdo con las condiciones urbanísticas impuestas.

#### **6.2.4. Unidad de Actuación.**

Son aquellas áreas del suelo urbano que por sus características requieren:

- La ordenación o reparcelación en su conjunto, permitiendo la distribución justa, entre sus propietarios, de beneficios y cargas del planeamiento.

#### **6.2.5. Parcela.**

Es toda porción de terreno en que se divide el suelo a los efectos de su propiedad.

#### **6.2.6. Parcela Edificable.**

Es aquella parcela que de acuerdo con las condiciones urbanísticas impuestas puede ser edificada. Está definida por su alineación y linderos.

Toda parcela deberá tener frente a la vía pública rodada con las condiciones impuestas en el capítulo correspondiente.

#### **6.2.7. Parcela Mínima.**

Es aquella parcela edificable cuya superficie es la menor porción de terreno en el que puede segregarse o parcelarse una finca. Podrá venir definida por su superficie y por el frente mínimo de su fachada a la vía pública.

#### **6.2.8. Alineación.**

Es la línea que define el límite de la parcela edificable con los espacios de dominio público.

- Alineaciones oficiales:

Es la línea que limita las zonas edificables de las no edificables. Estarán definidas por esta Normas, o por las que en su momento fijen los Planes Especiales y Parciales.

- Alineaciones actuales:

Están constituidas por los linderos de las fincas con los viales existentes.

- Alineación exterior:

Es la que fija el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores como vías, calles y plazas.

#### **6.2.9. Lindero.**

Es la línea que separa una parcela de otra.

#### **6.2.10. Rasante.**

Es la cota altimétrica de un terreno o calle.

- Rasantes oficiales: Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas y calles definidas por el planteamiento.

- Rasantes actuales: Constituidas por la rasante del artículo anterior, pero referida a las vías existentes

#### **6.2.11. Ancho de Calles.**

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle.

#### **6.2.12. Finca fuera de Alineación.**

Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca. Está delimitada por las alineaciones actuales.

### **6.2.13. Espacios libres Privados.**

Es la parte no edificable de la parcela que es de propiedad y uso privado.

### **6.2.14. Espacios libres Públicos.**

Son los terrenos no edificables de dominio y uso público.

### **6.2.15. Solar.**

Es aquella porción de suelo urbano que reúne los requisitos establecidos en las Normas Subsidiarias para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada. Se entenderá por ello, que cuenta con los siguientes servicios: viario por la calzada, pavimento y encintado de aceras bordeando al menos el frente de la parcela, abastecimiento de agua; evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica. Reunirá los requisitos mínimos en cuanto al grado de urbanización que establecen las Normas Subsidiarias.

## **6.3. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES.**

Las construcciones en general con independencia de su uso o titularidad, se encuentran sujetas a tres tipos de condiciones que se precisan de forma específica en cada zona de Ordenanza.

- Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas.
- Condiciones de aprovechamiento de las condiciones asignadas a las parcelas.
- Condiciones de forma y volumen.

## **6.4. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LAS PARCELAS.**

### **6.4.1. Retranqueo de fachada o frontal**

Se entiende por retranqueo de fachada, la distancia mínima que debe separar la línea de fachada de la edificación principal de la alineación exterior, y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en estas Normas.

### **6.4.2. Retranqueo a lindero**

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación principal de los linderos de la parcela.

### **6.4.3. Area de movimiento.**

Se entenderá como área de movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal. Se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada Ordenanza.

### **6.4.4. Fachada de la Construcción. Línea de fachada.**

Se entiende como fachada de un edificio, los parámetros descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo y se encuentran más próximos a la alineación exterior.

Se llama línea de fachada, a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En general y salvo que la zona de Ordenanza que permita retranqueo, ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

## **6.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO CONSTRUCTIVO DE LAS PARCELAS.**

### **6.5.1. Coeficiente de Edificabilidad.**

Indica el número de metros cuadrados que pueden edificarse por metro cuadrado de suelo edificable. También indica la relación existente entre la superficie a edificar y la superficie total del área.

### **6.5.2. Superficie Edificable.**

Es la resultante de la suma de las superficies construidas en cada planta por encima de la rasante oficial de la acera, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, con las precisiones siguientes:

Se contabilizará:

A.- Toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que, si estuviesen cerrados por una o dos de sus lados computaran el 50%, y el 100% en el caso de estar cerrados en tres de sus lados.

B.- En las zonas de vivienda colectiva no se computarán a efectos de edificabilidad los sopórtales, pasajes y plantas bajas diáfanas.

C).- No contabilizará el espacio bajo cubierta ni sótanos que no sobrepasen 1,20 mts. sobre la rasante de la calle.

La superficie máxima edificable se deduce de aplicar el coeficiente de edificabilidad sobre la superficie de la parcela. Se dará en  $m^2/m^2$ .

### **6.5.3 Ocupación Máxima.**

Es la máxima superficie de parcela edificable, sobre la que se permite edificar. Quedará comprendida dentro de los límites definidos por la proyección, sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la edificación. Viene expresada en tanto por ciento.

## **6.6. CONDICIONES DE FORMA Y VOLUMEN.**

### **6.6.1 Tipología Edificadora.**

Las tipologías edificatorias permitidas en cada zona de Ordenanza, se aplicarán obligatoriamente definiendo esta normativa general tanto su morfología como los parámetros dimensionales que acotan sus medidas.

Los tipos admisibles son los siguientes:

#### **A.- Edificación entre Medianerías.**

Construcciones que ocupan todo el frente de alineación oficial correspondiente a su parcela. Puede situarse sobre la alineación o retranqueada, de forma que sus límites laterales se encuentran en los lindes parcelarios laterales.

#### **B.- Edificación Aislada.**

Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarias distintas de la alineación oficial en todas las caras de la edificación

**C.- Edificación Pareada.**

Construcción que posee únicamente una de sus caras unida a uno de sus lindes parcelarios laterales, con independencia de su posición respecto de la alineación oficial.

**D.- Edificación Adosada.**

Construcción que posee sus caras laterales unidas a los linderos laterales de la parcela.

**E.- Edificación Agupada.**

Construcción que se realiza bajo un **proyecto unitario** y que permite unir las caras a los lindes laterales salvo en los extremos donde será necesario mantener el retranqueo marcado en la ordenanza de la zona. Este tipo de construcción es exclusiva del polígono Agropecuario.

**6.6.2 Altura de la Edificación.**

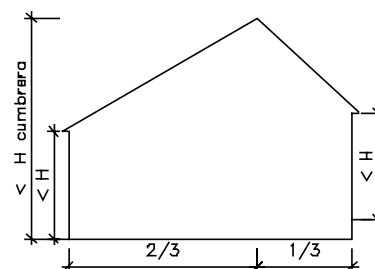
Está constituida por la distancia vertical medida desde la rasante del terreno o de la acera en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

**6.6.3. Cómputo de la Altura de Cornisa del Edificio**

A los efectos de la determinación de la altura de cornisa de un edificio, esta longitud se medirá **desde la rasante de la calle o terreno en el punto medio de la fachada, hasta la parte inferior del último forjado.**

Ha de considerarse el edificio dentro de una envolvente formada por la altura máxima medida en las fachadas y el faldón de la cubierta con pendiente del 100% y con la limitación de la altura máxima de la cumbrera. Por encima de este espacio así definido, no se permite ningún tipo de edificación salvo los casetones de escaleras y ascensores, lucernarios y conductos de ventilación, salvo que se indique lo contrario en las Ordenanzas de cada zona de urbanización.

En los edificios con fachadas a dos calles opuestas de distinta cota o cuando exista diferencia entre la cota de la fachada de la calle y la rasante del terreno en la fachada opuesta, deberá cumplirse, en ambas fachadas la condición del 100%, que se establece para definir la envolvente, midiéndose la altura de la cumbrera a los 2/3 de la fachada más baja.

**6.6.4. Altura de Cumbrera de la Edificación.**

Está regulada por las Ordenanzas particulares de estas NN.SS.

**La altura será medida sobre la vertical en el punto medio de la fachada, hasta el punto más alto de la cumbrera, y en su caso, nunca superará la altura obtenida por la intersección de los paños de la cumbrera con la inclinación de 45° medidos desde los extremos de la fachada.**

Se consideran plantas computables a estos efectos, la planta baja, planta alta y planta semisótano.

En caso de fachadas de longitud mayor a 12 m. en pendiente, la altura se medirá por tramos de 6 m. de largo.

#### **6.6.5. Altura Libre de pisos.**

Es la distancia entre la cara interior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos de estas Normas Urbanísticas se consideran pisos; la planta baja, planta semisótano y planta alta.

Su altura mínima será de:

- Doscientos cincuenta centímetros para la plantas baja y alta, (250 cm) y Doscientos veinte centímetros para la planta semisótano (220 cm).

#### **6.6.6 Planta Sótano.**

Es aquella que se encuentra por debajo de la rasante del terreno.

Altura libre mínima de plantas: 2,20 m

Los sótanos y semisótanos que albergan los aparcamientos obligatorios que establece la Ley del suelo de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación (superficie edificada) se consideran usos auxiliares de una edificación y cumplirán las siguientes condiciones:

- La plaza de aparcamiento mínima tendrá 2,20 x 4,50 m.
- El acceso será de 3 metros de ancho mínimo y las rampas tendrán una pendiente máxima del 18% en tramos rectos y del 14% en tramos curvos.
- Las plantas que alberguen los aparcamientos deberán estar dotadas de un sistema de ventilación natural consistente en aberturas de ventilación en una proporción de 1 m<sup>2</sup> cada 200 m<sup>2</sup> útiles o un sistema forzado de ventilación que asegure la ventilación requerida por la legislación vigente.

Los almacenes y locales de servicio que se establezcan en sótanos y semisótanos, no podrán ser independientes del local inmediatamente superior. Estarán unidos entre sí por escaleras.

Se admite la utilización de sótanos para locales comerciales, debiendo cumplir todos los requisitos indicados en las distintas Ordenanzas de carácter Nacional, local y Autonómico.

#### **6.6.7. Planta Semisótano.**

Se entiende por planta somisótano, aquella cuyo techo se encuentra por encima de la rasante del terreno de forma que le permita abrir huecos de luz y ventilación. Debe situarse a 1.00 m. de la cara inferior del forjado, por encima de la rasante de la calle o terreno en el punto medio de la fachada y su suelo está a más de 1,20 m por debajo del mismo.

Se permitirán entreplantas en las plantas bajas para uso de oficinas y comercio, teniendo las siguientes características:

- Las zonas con altura libre inferior a 2,20 m. sólo podrán destinarse a almacenes auxiliares o locales de servicio.
- La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de planta baja.

- Cuando se subdividiera un local en diferentes locales, las entreplantas respectivas cumplirán todas las condiciones anteriores.

#### **6.6.8. Planta Baja.**

Es aquella que sirve de acceso a la edificación y cuyo pavimento no se encuentra a una distancia mayor a 1.20 m. por encima o por debajo de la rasante del terreno.

La altura libre mínima para uso de viviendas y oficina será de 2,5 metros.

Las plantas bajas destinadas a uso industrial o comercial tendrán como mínimo una altura libre de 2,80 metros y acceso directo desde la vía pública en edificios de nueva creación.

#### **6.6.9. Planta Alta.**

Es la planta construida sobre la planta baja de la edificación y por encima de la cual se encuentra la cubierta.

#### **6.6.10. Planta Cubierta.**

Constituye la cubierta de la edificación los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las plantas de cubierta deberán estar comprendidas dentro de la envolvente cuya línea de inclinación máxima sea de 45°.

Se permitirá la construcción de cubiertas planas, permitiéndose los petos en cubiertas planas que no sobrepasen en 1,20 m. la altura máxima.

#### **6.6.11. Construcciones por encima de la Altura Máxima autorizada.**

Se permiten, por encima de la altura máxima autorizada, los elementos técnicos y de servicios, anexos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, etc.) debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de 45 grados sexagesimales a partir de la altura máxima permitida de la fachada.

#### **6.6.12. Pared Medianera, Pared Contigua y Línea de Medianería.**

Se entiende por **pared medianera**, aquella que se construya sobre el terreno de dos propietarios contiguos.

Se entiende por **pared contigua**, la construida dentro de los límites de una finca, que puede quedar oculta al adosarla otra pared contigua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie, se denomina medianera.

Se entiende por **línea de medianería**, la proyección vertical sobre el terreno de la pared contigua o de la mitad de la pared medianera.

Las medianerías que queden al descubierto bien por realizarse edificación de distinta altura sobre paredes contiguas o medianeras bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el propietario causante de su exposición, estando al menos, enfoscadas o pintadas.

Su uso y servidumbres, atenderán a lo establecido en el Código Civil y demás normativas de aplicación.

#### **6.6.13. Cuerpos Salientes sobre la finca.**

Los balcones, cornisas, aleros y banderines, tendrán una altura mínima, desde la rasante de la acera, superior a 2,70 m. y su saliente sobre la alineación oficial será como máximo un 5% del ancho de la calle sin superar en ningún caso el ancho de la acera si existiese, y salvo las excepciones que expresamente señalen las Normas Particulares.

Los cuerpos volados cerrados, estarán a una altura mínima de 3,50 m. al igual que los volados de cubierta con hastiales mayores de 2 m. de altura. Sólo se permitirán cuando expresamente se señale en las Ordenanzas o Normas Particulares, o existan en el tramo de calle entre las bocacalles inmediatas a cada lado, realizándose con características similares a los existentes.

- Portales, escaparates, vitrinas y rejas: Sólo se permite salida de la alineación oficial 0,20 metros, dejando una anchura libre mínima de 1 m. en las aceras.
- Marquesinas y toldos: Su saliente máximo será igual al ancho de la acera. La altura libre mínima será de 2,50 m
- Muestras: El saliente máximo será de 0,20 m. deberán colocarse encima de los dinteles de huecos de planta baja y no se permitirán en la coronación del edificio.
- Muestras luminosas: Deberán estar a una altura superior a 2,7 metros de la rasante de la acera.

#### **6.6.14. Remates.**

Chimeneas y Shunts: Deberán sobresalir 0,40 m. de la altura máxima de la cumbre.

Los pabellones para cajas de escaleras e instalaciones: Quedarán dentro del volumen que forma el ángulo de 45° desde la altura máxima.

#### **6.6.15. Entrantes de la fachada.**

Son los elementos de la edificación situados al interior del Plano que contiene a la fachada más cercana a la alineación exterior, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar cubiertos o descubiertos. Los entrantes máximos de plantas serán iguales a la anchura de las mismas, contados desde el borde de la terraza o balcón en su caso.

#### **6.6.16. Patios de Luces y Ventilación.**

Se define como patios de luces y ventilación al espacio no edificable situado dentro de la edificación principal, destinado a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que a él dan, sean o no piezas habitables.

Se establecen las siguientes condiciones de dimensiones y superficie de dichos patios:

a) Patios cerrados. La distancia entre los parámetros opuestos de los patios cerrados se establece en función de la altura H del paramento frontal.

Tendrán, en cualquier dirección, como mínimo la mitad de la altura de la edificación y en cualquier caso, para habitaciones vivideras, las luces rectas serán de 3 m como mínimo. y siempre serán tales que se pueda inscribir en ellos una circunferencia de 3 metros de diámetro.

La distancia mínima del lado del patio será de 3.00 metros.



**b) Patios abiertos.**

Los patios abiertos tendrán una profundidad nunca inferior a 3 metros.

**c) Patios de parcela.**

La dimensión mínima de patios de parcela que puedan dar luces a locales habitables será de 3 metros de fondo.

**6.6.17. Patios Mancomunados.**

Se permite mancomunidad de patios con las mismas dimensiones mínimas señaladas anteriormente, siempre y cuando se ajusten a las siguientes normas:

- La mancomunidad que sirva para completar la dimensión habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
- No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 2 m. de altura máxima, a contar desde la rasante del terreno del patio más bajo.

En caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de 3 m, el muro de separación sólo podrá sobrepasar en 2 m la rasante del patio más alto.

**6.6.18. Acceso.**

Se entiende por tal, los huecos de la edificación que permiten el acceso al interior de la edificación o de la parcela.

Los portones de acceso al interior de la parcela, tendrán un ancho máximo de 2.50 m. Su abertura se producirá hacia el interior de la parcela o edificación.

En las construcciones destinadas a uso distinto del residencial unifamiliar, el acceso, permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida, bien por edad (niños y ancianos), bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

## **CAP. 7- NORMAS GENERALES DE ORDENACION Y URBANIZACION**

### **7.1. FINALIDAD.**

La finalidad de estas Normas Generales de Ordenación y Urbanización es determinar las condiciones mínimas que han de cumplir las obras y proyectos para la urbanización, implantación de servicios, equipamientos e infraestructuras básicas del espacio exterior del término municipal, así como el acondicionamiento general de las áreas destinadas a zonas verdes y espacios libres.

### **7.2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.**

Estas Normas Generales serán de aplicación en los espacios libres urbanos del término municipal y en las zonas verdes y red viaria con independencia de la clase de suelo en que se sitúen. Se considera espacio libre urbano a estos efectos, el suelo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como Suelo Urbano o Urbanizable.

### **7.3. RED DE CARRETERAS.**

Se entiende por carretera aquellas vías de dominio y uso público destinadas fundamentalmente a la circulación de vehículos automóviles.

Las carreteras local CM-2004 y provincial GU-206 y cualquier otra que en el futuro atravesase el término Municipal, están sometidos a las Normas que sobre su construcción, uso y defensa establece la Ley 9/1990 de Carreteras de Castilla – La Mancha.

#### **7.3.1. Espacio de dominio Publico.**

Con arreglo a esta Normativa, y aplicando el **Artículo 23** de la Ley de Carreteras de Castilla –La Mancha, **son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno tres metros de las a cada lado de la vía, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.** En el caso de caminos serán de dominio público únicamente los terrenos ocupados por éstos y sus elementos funcionales.

En esta zona podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, gestión y conservación de la vía.

La Administración titular de la carretera sólo podrá autorizar obras o instalaciones cuando sea imprescindible 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.

#### **7.3.2. Zona de Servidumbre.**

Aplicando el **Artículo 25** de la Ley de Carreteras de Castilla –La Mancha, **la zona de servidumbre de la carretera 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 ocho metros,** medidas en horizontal desde las citadas aristas.

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.

Los daños y perjuicios ocasionados por la utilización de la zona de servidumbre serán indemnizadas.

### **7.3.3. Línea límite de la Edificación.**

Aplicando el **Artículo 27** de la Ley de Carreteras de Castilla –La Mancha, **a ambos lados de la carretera se establece la línea límite desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaron imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.** La línea límite de edificación se sitúa a una distancia de dieciocho metros medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.

En los lugares donde, por ser muy grande la proyección horizontal del talud de las explanaciones, la línea de edificación definida con arreglo al punto anterior quedase dentro de zona de servidumbre, la citada línea se hará coincidir con el borde exterior de la zona.

En el caso de variantes de población, el espacio comprendido entre la línea límite de edificación y la calzada tendrá la consideración de suelo no urbanizable en el que en ningún caso podrán ubicarse edificios o instalaciones.

### **7.3.4. Accesos a la Carretera.**

La Administración titular de la carretera puede limitar los accesos y establecer con carácter obligatorio los lugares en que tales accesos pueden construirse.

La Administración titular de la carretera podrá reordenar los accesos y cruces existentes, pudiendo expropiar para ello los terrenos necesarios.

En el caso de carreteras de nueva construcción y de variantes de población, las propiedades colindantes tendrán limitados sus accesos a las mismas, bien de manera total o parcial de acuerdo con lo que se determine en los proyectos.

La solicitud de accesos o cambio de uso de los existentes para servir a actividades que por su naturaleza puedan generar un número de desplazamientos que puedan exceder de la capacidad funcional de la red viaria deberá acompañarse de un estudio de impacto sobre el tráfico.

Las infraestructuras viarias que atraviesan el término municipal deberán contar con pasos de fauna, que eviten alterar las áreas de campeo de las especies de fauna protegida.

Los cercados cinegéticos, agrícolas o ganaderos deberán establecerse de tal forma que permitan el libre paso de fauna no cinegética, para evitar romper la continuidad de sus biotopos naturales.

### **7.3.5. Disposiciones adicionales.**

En todo aquello no previsto en la Ley 9/1990 de Carreteras de Castilla – La Mancha, será de aplicación la Ley 25/1998, de 29 de Julio de Carreteras.

#### **7.4. RED VIARIA EN SUELO RÚSTICO.**

##### **7.4.1. Carretera.**

Los márgenes de carretera comarcal están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley de Carreteras y Caminos de Castilla - La Mancha.

Se prevé la posible localización de sendas peatonales y arbolado en la zona de dominio público contigua a la zona de servidumbre. El arbolado se localizará a 2,50 m. de la arista exterior de la calzada, con sendas peatonales de 1,00 m. de ancho mínimo.

##### **7.4.2. Caminos.**

Todo tratamiento de pavimentación de caminos, deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su destino.

##### **7.4.3. Tratamiento de caminos en el Suelo Rústico.**

El ancho de pista afecta, 5 m. Comprenderá una pista peatonal con tratamiento de tierra natural agravillada de 1.5 m de ancho, arcén cuneta de 0.5 m de ancho, penínsulas de ensanchamiento para cruces, detenciones o estacionamiento cada 600 m, y a la distancia que recomiende el específico trazado de la red viaria (cambios de rasante, curvas de encuentro, etc.).

#### **7.5. RED VIARIA INTERIOR EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.**

Se entiende por red viaria aquellos espacios que se destinan a facilitar el movimiento de personas, bicicletas y vehículos a motor en superficies habitables en áreas urbanas, así como al establecimiento de tales vehículos.

##### **7.5.1. Tipos de Red Viaria.**

En el diseño de la red viaria se diferencian tres tipos característicos en función de su tratamiento de urbanización y destino.

- Calles peatonales.

Son las destinadas al uso exclusivo de peatones, establecidas como tales en los planos de ordenación de estas N.N.S.S, las que en el futuro se establezcan en el planeamiento de desarrollo, o en todo caso, las que posean un ancho entre alineaciones en cualquiera de sus puntos inferior a 5 m.

- Calles de coexistencia.

Aquellas donde el tránsito es preferente peatonal, pero se permite la circulación restringida de vehículos, bajo control horario.

- Calles con separación de tránsito.

Aquellas en las que ambas circulaciones se realizan conjuntamente, pero en áreas separadas, normalmente mediante la incorporación de aceras para uso peatonal.

Para las obras de urbanización de estos espacios exteriores se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

- Alineaciones y rasantes. Señaladas en los planos de Ordenación.
- Tránsito peatonal y de vehículos. La separación entre tránsito peatonal y de vehículos, se encuentra indicada en el centro del casco urbano en el plano de alineaciones. Su alteración deberá ser motivada y considerada por la corporación municipal una vez sometida a un mes de Información al público y estudiadas las alegaciones que contra esta variación pudieran presentarse.

### **7.5.2. Materiales y tratamiento de la pavimentación.**

Las nuevas pavimentaciones y reformas del viario existente se realizarán de acuerdo con la normativa adjunta. Las secciones se deberán adaptar a las variaciones del ancho del viario en cada tramo.

- Calles peatonales.

La pavimentación se realizará de forma uniforme continua en toda su longitud y con diseño tal, que permita el acceso excepcional de vehículos, de residentes, o a los servicios de urgencia en cada caso.

Su pendiente transversal no será superior al 2%, con una pendiente longitudinal menor del 8%. Cuando se sobrepase este último valor, deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas para el normal uso por personas de movilidad reducida.

En todo caso, la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente, o bien, por disposición adecuada de absorbedores. Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de Mantenimiento.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón regleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres, con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria. Se ejecutará con ladrillo cerámico macizo en su color natural y uniforme, cantos rodados de tamaño mayor de 40 mm, adoquines de granito, o piedras naturales.

- Calles de coexistencia.

Se trata a distinto nivel el área de movimiento del vehículo del de peatón, con inclusión del bordillo saltable. Se utilizarán para la pavimentación los mismos materiales señalados en apartados anteriores.

Se realizarán intersecciones para paso de los peatones a su nivel, de forma que el vehículo debe superarlas para continuar su marcha con la solución ya descrita.

Se señalarán horizontalmente por medio de cambio de color y forma del pavimento, la entrada en las áreas de coexistencia.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites, residuos líquidos y semisólidos.

- Calles con separación de tránsito.

Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señalado para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo saltable, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

El pavimento de la acera será antideslizante, con un ancho mínimo de 1 m.

Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho superior a 0.90 mt. en el 60% de su longitud, ambos soportes de tránsito, calzada y acera, se situarán en el mismo plano. Se diferenciarán éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo saltable con solución de desnivel.

En aquellos puntos de previsible ocupación de los vehículos del espacio dominado por el peatón, se incorporarán bolardos.

La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, el tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles, la intensidad, velocidad, tonelaje, y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar. Se podrán diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo entre aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosado naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlisonado.

Se escogerá de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcornoques y áreas terrazas en los puntos bajos de la red viaria. Los materiales y elementos a incorporar en la red viaria, tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y deficiencias sensoriales.

### **7.5.3. Dimensión transversal de la Red Viaria.**

La dimensión transversal mínima de la red viaria será la siguiente:

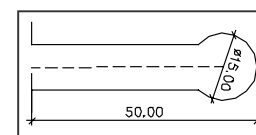
a) Zona residencial unifamiliar:

- Vías de acceso a las parcelas: 8 m.
- Vías de distribución: 10 m.
- Vías principales y aquellos trazados sobre caminos existentes: 15 m.

- Vías públicas peatonales: 5 m.
- Acera mínima: 1 m.
- Chaflanes: 3 m. para intersecciones entre vías de 10 mts. 6 m. para el resto

**b) Zona residencial colectiva e industrial:**

- Vías de acceso a las parcelas: 10 m.
- Vías de distribución principales y aquellos trazados sobre caminos existentes: 15 m.
- Chaflanes: 6 m.
- Acera mínima: 1 m.
- Vías públicas peatonales: 5 m.
- La distancia máxima entre vías públicas peatonales: 100 m, pudiendo contabilizarse a estos efectos las vías rodadas y las zonas verdes.
- La longitud máxima de los fondos de saco: 50 m.
- Diámetro mínimo de los fondos de saco: 15 m.
- La pendiente máxima de las vías públicas rodadas tanto en la zona residencial unifamiliar, como en la residencial colectiva, será la siguiente:
- Vías de acceso: 10%
- Vías de distribución y principales: 7%



**7.5.4. Vados Permanentes.**

Los vados Autorizados en las calles con separación de tránsitos, deberán solucionarse mediante rebaje de bordillo y rampa en un desarrollo interior a 40 cms medidos desde el borde exterior del bordillo. Se dejará por lo menos  $\frac{3}{4}$  de la acera al mismo nivel que tenía de forma previa al establecimiento del vado, de manera que no se deforme en ese tramo el perfil longitudinal.

**7.6. REDES DE ALUMBRADO, TELEFONÍA, AGUA, EVACUACIÓN E INCENDIOS.**

**7.6.1. Grado de Urbanización.**

En cumplimiento de las condiciones establecidas por la Ley del Suelo para los solares, los servicios urbanos mínimos exigibles son: **pavimentación de las calzadas y encintado de aceras; abastecimiento de agua; evacuación de aguas residuales; suministro de energía eléctrica; alumbrado público; telefonía; jardinería, mobiliario urbano y señalización.**

**7.6.2. Canalizaciones de Infraestructuras.**

Las canalizaciones de las infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán en espacios vacíos libres de la red viaria.

**7.6.3. Red de Alumbrado.**

- El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, sin deteriorar la estética urbana e incluso potenciándola siempre que sea posible.
- Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados.

- Las conducciones discurrirán enterradas siguiendo las determinaciones que establezcan las empresas suministradoras.
- En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes.
- Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión o vapor de mercurio de color corregido. Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio de baja presión. Se admitirá el uso de Innovaciones técnicas de iluminación siempre que tengan un buen rendimiento con buenas características cromáticas.
- En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.
- Como alternativa a la utilización de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.
- La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y selección su potencia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de luminancia que se establecen, deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento
- Todos los tendidos eléctricos del término municipal que se encuentren dentro del área de campeo de especies de fauna protegida deberán contar con medidas de protección a la avifauna (Decreto 5/1999 de 2 de febrero de 1999, por el que se establecen normas para instalaciones eléctricas aéreas en alta tensión y líneas aéreas en baja tensión con fines de protección de la avifauna).

NIVEL TECNICO (valores mínimos de servicio)

PARÁMETRO	ADECUADOS CONDUCTORES	EXIGENCIAS SEGURIDAD	EXIGENCIAS PEATONES	ZONAS EXCLUSIV. PEATONALES
Iluminación	Recomendable: 30 lux. Admisible: 20 lux.	12 lux	8 lux	5 lux
Uniformidad: Min/me.	1:3	1:3	1:4	1:6
Deslumbramiento.	SCO	SCO	NCO	NCO
Temperaturas de color correlacionadas	4.000 K	4.000 K	4.000 K	4.000 K

Los criterios de diseño a utilizar son los siguientes:

Calles principales: Seguridad, orientación, referencia al entorno, atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento de la iluminación en cruces y a la iluminación de los aledaños de la calzada.

Calles, locales: Código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores, con atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.

Sendas peatonales y zonas verdes: Ambientación y orientación, reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia, iluminación de elementos relevantes (fachadas, plantaciones arbóreas, topografía, monumentos, etc.)



- El centro de mando deberá estar dotado de accionamiento automático. Cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el propio centro de transformación, cuando ello no ocurra, tendrá el carácter de mobiliario urbano cuidándose su integración en la trama general de la calle, ubicación, acabado, etc.
- Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (según cualquiera de las normativas vigentes) así como conectado a tierra bien mediante pica individual, bien mediante tendido al efecto.
- Sólo se admitirán tendidos áreas de media y baja tensión, en Suelo Rústico.
- Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelvan su acceso directo desde la vía pública, así como su drenaje directo a la red de alcantarillado.
- La ubicación en zonas públicas del centro de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan.

#### **7.6.4. Alumbrado público.**

El alumbrado público podrá ser de brazo mural o de báculo vertical entre la parte exterior de la acera, siendo obligatorio el primero cuando la distancia entre alineaciones sea inferior a 5,00 m.

Los báculos verticales, se situarán con una separación mínima de 1,50 m de las fachadas, adecuándose a la edificación circundante y permitiendo una altura libre mínima de 3,00 m entre pavimento y luminaria.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas cuando la distancia entre alineaciones sea superior a 5 m. Si se utilizan grapadas a la fachada, se protegerán por los aleros de las construcciones situándose en las aceras que no dispongan de arbolado.

Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación. Estarán sujetos en su aspecto exterior, a selección y dictamen de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

#### **7.6.5. Cálculo de la red de alumbrado.**

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previniendo en los edificios las cargas mínimas fijadas en la normativa correspondiente y fijando el grado de electrificación deseado para las viviendas.

- Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión serán subterráneas.

- Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.
- Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora de energía que no se oponga a lo aquí establecido.
- La instalación vendrá aprobada por la compañía suministradora.

#### **7.6.6. Telefonía.**

La distribución de la red telefónica vendrá aprobada por la compañía suministradora predominante del servicio. Las conducciones irán subterráneas.

#### **7.6.7. Red de Agua.**

La demanda hídrica (tanto de abastecimiento, como de riego) que se producirá con el crecimiento del núcleo urbano y con las nuevas actividades que se van a desarrollar en el mismo, se cubrirán con el suministro conjunto pero separado realizado por la Mancomunidad de Aguas del Tajuña, así como por el caudal suministrado por el Canal de Isabel II.

La disposición y trazado de la red de distribución urbana tiende a ser mallada en los conductos de jerarquía.

La instalación deberá garantizar una presión Normalizada de prueba en fábrica de 10 atmósferas, contando las acometidas domiciliarias con llave de paso registrada.

Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua.

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución, será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento.

Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva en la cabecera de los ramales.

La red estará formada por tubos de fibrocemento, cloruro de polivinilo (PVC) y polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancadas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia máxima entre pozos de registro será de 100 m.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 80 cm, recomendándose 1,00 m o más, cuando discurra por debajo de la calzada y no se ejecute de forma reforzada.

El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona donde puede estar sometida a las cargas del tráfico, será de 1,00 metro medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 80 cm, siempre

medidas desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50 mm.

#### **7.6.8. Cálculo del abastecimiento de Agua potable.**

En las previsiones de los planes y proyectos de urbanización, el cálculo del consumo diario medio se realizará a base de los sumandos siguientes:

Agua potable para usos domésticos.

Agua para riego, piscinas y otros usos en relación con las características de la ordenación.

Agua para hidrantes y protección contra incendios.

- Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de la red municipal, particular o de manantial propio.
- Deberán acompañarse igualmente el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un organismo oficial, en el caso de captación no municipal.

Se colocará un hidrante cada 150 m. medido sobre los espacios públicos.

Se dispondrá de una red de riego con bocas cada 100 metros lineales de vía pública.

La red de distribución será diseñada en malla con diámetro mínimo 150 mm. a profundidad mínima de 0,80 metros. Las conexiones a la red general existente se realizarán con el criterio de red mallada.

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Organo competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro. Se tendrá compromiso del control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad.

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 50 m. del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquél.

En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo se recomienda concentrar la captación de un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo,

Cualquier instalación de elevación o presurización colectiva del agua deberá disponer al menos, de dos bombas.

En los depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para asegurar al menos la dotación media diaria para abastecer en tres días a la población afectada. Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectada de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes estanques para riego a albercas.

Indistintamente de la clase de suelo donde se sitúen, tendrán una capacidad no superior a 13 m<sup>3</sup> en condiciones de uso máximo.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial, de capacidad superior a 13 m<sup>3</sup> se considerará piscina.

Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotado de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, disponiendo de un sistema de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m<sup>3</sup>. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos de carácter municipal.

#### **7.6.9. Red de evacuación.**

Los alcantarillados de las urbanizaciones han de tender a ser de carácter separativo para aguas pluviales y residuales.

Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

Las aguas pluviales propias de las fincas se verterán a la red de saneamiento, no pudiendo verterse a la vía pública.

En el **Suelo Urbano**, se prohíbe expresamente la existencia de puntos de evacuación no conectados a la red municipal salvo en los casos previstos en las presentes N.N.S.S.

En el **Suelo Rústico**, la evacuación de las redes deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la fosa séptica o el tanque inhoff siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras. En los sectores donde la topografía del terreno no permita esta solución y el vertido de aguas se realice a alguna vaguada, arroyo, etc., deberá dotarse de la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

Se prohíbe expresamente el uso de pozos negros.

Las redes unitarias se construirán mediante canalización tubular de cemento centrifugado o PVC, con sección mínima de 0,50 m.

La dotación de aguas residuales será igual a la del abastecimiento de agua. Para las aguas pluviales se considera como mínimo 30 litros/seg./hab.

El trazado se realizará por la red viaria y espacios públicos, éstos contarán con un ancho mínimo de 3,00 m.

Las pendientes mínimas de los ramales serán las suficientes para asegurar una correcta evacuación, utilizándose las rejillas cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, o drenaje superficial.

Las redes de colectores que se proyecten para nuevas zonas a urbanizar y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas

oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

Los vertidos de aguas residuales, deberán asimismo contar con la autorización de este Organismo y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el Art. 259.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

#### **7.6.10. Red de riego e incendios.**

Se incluirá una red para riegos e incendios que cumplirán lo determinado por las N.T.E. en cuanto a suministros mínimos.

## **CAP. 8 - SISTEMAS GENERALES DE PROTECCION.**

### **8.1. ALCANCE Y CONTENIDO.**

Regulan de forma general y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del Medio Ambiente y patrimonio social, cultural y económico de la comunidad, dentro del cual se encuentra entre otros el arquitectónico.

Si bien toda la Normativa establecida por las Normas Subsidiarias se dirige a estos fines, en este capítulo se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- Protección ecológica, medioambiental y niveles de confort.
- Protección paisajística y escena urbana.

### **8.2. RESPONSABILIDADES.**

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio “natural” como del “urbano” corresponde, en primer lugar al Ayuntamiento, y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar agresivas al Medio Ambiente por su emplazamiento, valor estético o por lo establecido por estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo, y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), o algún daño o actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

### **8.3. PROTECCIÓN ECOLÓGICA: ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES Y FAUNA.**

Constituyen los espacios exteriores accesibles dedicados a la estancia de personas y a la protección de la fauna.

Para la obras que se realicen sobre estos espacios exteriores, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

- Los espacios libres públicos, las zonas verdes vinculadas a la red viaria y los alcorques de las aceras, así como los espacios libres forestales, deberán ajardinarse adecuadamente con cargo a las obras de urbanización de cada actuación.
- Se recomienda:
  1. Evitar la utilización de agua potable en el riego de los jardines y zonas verdes. Para reducir el consumo deberán, siempre que sea posible, reutilizar las aguas residuales urbanas generadas en el área para el riego de las zonas verdes públicas y privadas.

2. El Ayuntamiento tendrá obligatoriamente que reutilizar los vertidos líquidos para las zonas verdes.
  3. En los diseños de las áreas verdes, deberán utilizarse 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,...)
  4. Se deberán utilizar abonos de liberación lenta.
  5. La poda se debería hacer de tal forma que el crecimiento sea abierto, debiendo solicitar licencia a la Delegación de Medio Ambiente para realizar labores de poda y resalveo.
  6. Se deberán emplear cubiertas de suelo (mulch o mulching) para reducir la evaporación del agua y estabilizar las condiciones de infiltración y temperatura del suelo. Pueden emplearse 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 gravas, gravillas o gravas volcánicas.
- Los espacios libres públicos, tendrán la consideración de jardines en los que se diseñarán zonas de estancia peatonal, áreas de juego infantiles y zonas deportivas. Tendrán la proporción que señala el Reglamento de Planeamiento, y estarán unidos por caminos en tierra compactada y estabilizada.
  - Los espacios libres forestales irán cubiertos por arbolado a razón mínima de 200 unidades por hectáreas. Dispondrán también de sendas peatonales acondicionadas.

Para que unos terrenos sean considerados zona verde o espacio libre, y que computen a los efectos señalados en la ley del suelo y en estas Normas, cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

a) Del conjunto de zonas verdes o espacios verdes exigibles, sólo el 20% como máximo podrán tener las siguientes condiciones:

Superficie mínima: 200 m<sup>2</sup>.

Diámetro inscribible: 12 m.

b) Ninguna superficie verde o espacio libre se verá afectada por accesos rodados.

El resto de los espacios libres que no cumplan estas condiciones, tendrán la consideración de red viaria.

### **8.3.1. Alineaciones.**

Las alineaciones de las zonas verdes son las señaladas en los planos de ordenación, y se deberán respetar para su ejecución.

### **8.3.2. Topografía.**

Se mantendrán sin alteración la topografía soporte, tendiendo las intervenciones a evitar su degradación, y vulnerabilidad con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que incida.

### **8.3.3. Materiales y texturas.**

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, con el uso de fábricas de ladrillo de color rojo preferentemente hecho a mano, piedras naturales o áridos vistos, armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

La solución a incorporar tendrá en cuenta en tamaño y forma la escala del paisaje en que se sitúa. Queda prohibida la ejecución de soluciones e incorporación de materiales que den como resultado grandes superficies de obra continua, elementos lineales de gran longitud, superficies artificiales impermeables o coloraciones en superficie distintas de las existentes.

#### **8.3.4. Arbolado.**

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento.

En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será menor 1 m<sup>3</sup>. Si se plantan en alcorques, la superficie de este último no será inferior a 1 m<sup>2</sup>.

#### **8.3.5. Dotaciones y servicios.**

Los espacios de estancias, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento. El Ayuntamiento tendrá obligatoriamente que reutilizar los vertidos líquidos para regar las zonas verdes.

Los espacios libres deberán contar con red de riego, fuente de agua potable y alumbrado público de acuerdo con el nivel señalado para zonas exclusivas peatonales.

#### **8.3.6. Protección del arbolado.**

Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.

Destacar que los pies de encina y quejigo, en particular están protegidos por la Ley 2/1988, de 31 de mayo, de Conservación de Suelos y Protección de Cubiertas Vegetales Naturales, en su artículo 9:

**“Se prohíbe la corta o arranque de especies declaradas protegidas y de aquellos ejemplares particularizados de cualquier especie autóctona que vegeten en estado silvestre, y que en atención a sus excepcionales características se declaren singulares.”**

En su artículo 10 se particulariza a ciertas especies:

**“Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 228 y 229 del Reglamento de desarrollo de la Ley de Montes, el arranque, corta y poda de pies de encina, alcornoque, quejigo, robles, haya y pies arbóreos y arbustivos de formaciones en galería requerirán autorización administrativa previa de la Consejería de Agricultura, con**



**independencia de las que correspondan, en su caso, a otros órganos de la Administración”.**

Por otro lado en la Ley 9/1999, 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza, en la disposición 4ª del apartado de Disposiciones adicionales, se matiza aún más el artículo 9 de la citada Ley 2 de Conservación de Suelos y Protección de Cubiertas Vegetales Naturales, añadiendo el artículo 7 bis:

**“Se prohíbe la corta o arranque de aquellos ejemplares particularizados de cualquier especie autóctona que vegeten en estado silvestre, y que en atención a sus excepcionales características se declaren singulares/.../**Sin perjuicio de lo establecido por el apartado anterior, la Consejería competente en materia de medio ambiente podrá autorizar actuaciones encaminadas a la conservación y defensa de dichos ejemplares”.

En dicha disposición cuarta también se establece:

**“Las operaciones de descuaje de cubiertas vegetales de matorral o arbolado,** cuando no tengan por objeto su transformación para el cultivo agrícola ni se deriven de actuación de iniciativa pública que hayan sido declaradas de utilidad pública o interés social, **requerirán así mismo, autorización previa de la Consejería (de Agricultura y Medio Ambiente),** la cual deberá considerar para el otorgamiento la justificación de la acción, así como los criterios expresados en primer y segundo lugar en el apartado 2 del artículo 7 (Ley 2/88). Dicha autorización establecerá, en su caso, el condicionado aplicable para minimizar el impacto ambiental derivado.”

Según determina la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla – La Mancha, en su artículo 93 (Efectos en estudio de impacto y normas de planeamiento),

En todo caso, para la corta de ejemplares de **Encina o Quejigo** se habrá de obtener **“licencia de corta de especies de crecimiento lento”** de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará con los espacios más adecuados desde el punto de vista ecológico.

Las labores de poda y resalveo deberán contar con licencia y autorización de la Delegación de Medio Ambiente.

### **8.3.7. Equipamiento.**

Los distintos tipos de equipamiento deberán tenerse de forma que el suelo ocupado por la edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamientos que faciliten la incorporación al paisaje urbano.

En el espacio exterior no accesible son de aplicación las exigencias establecidas en el apartado correspondiente y las que a continuación se detallan:

- **Aparcamiento:** Las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, se consideran inseparables de las edificaciones a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

1. En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificio.
  2. En un espacio comunal bien sea libre en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente o edificable.
- Se entenderá por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones de 4,50 m. de longitud por 2,20 m. de anchura como mínimo.
  - En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible este uso con el arbolado.

### **8.3.8. Vegetación.**

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado se indicara en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro. Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación deberán conservar y mantener el existente, cualquiera que sea su caso.

Se prohíbe expresamente la incorporación de otras variedades vegetales salvo el arbolado preexistente.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales, para disminuir el consumo de agua para riego.

### **8.3.9. Protección de la Fauna.**

En cuanto a la fauna del terreno, como en todo el páramo calizo de la Alcarria nos encontramos como especies representativas precisamente aquellas que son típicas de la estepa cerealista. Entre las especies que podemos encontrar están las siguientes:

Aves: perdiz roja (*Alectoris rufa*), cernícalo común (*Falco tinnunculus*). mochuelo (*Athene noctua*).

Mamíferos: jabalí (*Sus scrofa*), conejo (*Oryctolagus cuniculus*), liebre (*Lepus capensis*), zorro (*Vulpes vulpes*), comadreja (*Mustela nivalis*).

Fauna protegida:

## Relación de especies protegidas

Tipología	Clasificación	Especie	Categoría	CLM (*)	CNac (*)	DirHab (#)	DirAves (o)
Fauna							
Aves							
		Cernicalo vulgar ( <i>Falco tinnunculus</i> )	(*) De interés especial / (**) De interés especial	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Mochuelo común ( <i>Athene noctua</i> )	(*) De interés especial / (**) De interés especial	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Perdiz común ( <i>Alectoris rufa</i> )	(*) / (**)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Mamíferos							
		Comadreja ( <i>Mustela nivalis</i> )	(*) De interés especial / (**)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(\*) Decreto 33/1998 (Castilla - La Mancha), de 5 de mayo

(\*\*) Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo

(o) Directiva 79/43/CEE, Directiva 91/244/CEE, Directiva 94/24/CE, Directiva 97/49/CE

(#) Directiva 92/43/CEE

**Se deberán tomar las medidas necesarias para preservar la fauna recogida en los Catálogos Nacional y Regional de especies amenazadas y en las Directivas Europeas (92/43/CEE y 79/409/CEE).**

Entre las medidas a incluir en el Plan caben citar las siguientes:

No se podrá afectar, capturar o dar muerte a especies de fauna o flora protegida dentro del territorio que abarca el término municipal. En este punto habrá de tenerse en cuenta lo establecido en el Art. 77 de la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza en Castilla-La Mancha:

/.../

2. Para las especies catalogadas como vulnerables o de interés especial, la prohibición de la destrucción, deterioro, muerte, captura, recolección, comercio o naturalización no autorizada de los ejemplares, así como la destrucción de su hábitat, en particular del lugar de reproducción, invernada, reposo, campeo o alimentación.

En el apartado 2 se incluyen todas aquellas acciones susceptibles de causar intoxicación o daño a la fauna protegida por el uso de productos fitosanitarios (fitocidas, pesticidas, plaguicidas).

En el mismo apartado y con el fin de respetar el biotopo natural de las especies de fauna protegida, evitando alterar la etología propia de las mismas, se seguirán entre otras recomendaciones las siguientes:

- Las infraestructuras viarias que atraviesan el término municipal deberán contar con pasos de fauna, que eviten alterar las áreas de campeo de las especies de fauna protegida.
- Los cercados cinegéticos, agrícolas o ganaderos deberán establecerse de tal forma que permitan el libre paso de fauna no cinegética, para evitar romper la continuidad de sus biotopos naturales.

#### 8.4. PROTECCION MEDIOAMBIENTAL.

#### **8.4.1. Protección Medioambiental.**

Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección ecológica del medio natural, niveles de confort y seguridad para las personas.

Se refieren a los siguientes extremos:

Vertidos sólidos (basuras), Vertidos líquidos (aguas residuales), Vertidos gaseosos, Contaminación acústica y vibratoria, Protección contra incendios y Desarrollo de actividades diversas.

#### **8.4.2. Vertidos Sólidos (basuras).**

A.- Clasificación a los efectos de orientar su punto de vertido según las normas Subsidiarias.

Los residuos se clasifican en:

- Residuos de tierras y escombros: Aquellos procedentes del sector de la construcción, de la urbanización, edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc. pudiendo contener, además de áridos otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.
- Residuos orgánicos: Aquellos procedentes de actividades orgánicas, que no contienen tierras ni escombros y en general no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los precedentes de actividades domésticas.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento de acuerdo con la Normativa, Directrices, Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad de Castilla La Mancha, y Planes sectoriales de la Jefatura de Estado sobre desechos y residuos sólidos urbanos.

Por último, previa a cualquier delimitación de un ámbito para vertedero de residuos tóxicos y peligrosos, deberá estudiarse un Plan de Gestión para a este tipo de residuos.

#### **8.4.3. Vertidos Líquidos (aguas residuales).**

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración.

Se realizará por procedimientos adecuados a las características del afluente y con valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Reglamento de Actividades molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

El Ayuntamiento tendrá obligatoriamente que reutilizar los vertidos líquidos para regar las zonas verdes.

#### **8.4.4. Depuración.**

El Plan de Ordenación Municipal prevé que en la ubicación de la depuradora debe colocarse una pantalla arbórea para reducir el impacto que sobre el terreno pueda provocar.

El sistema de la depuradora centralizada conseguirá unificar el sistema de saneamiento, frente al precario estado de las depuradoras individuales de las urbanizaciones, las cuales por falta de mantenimiento, están fuera de servicio.

El sistema centralizado será capaz de suplir la demanda exigida ante el nuevo crecimiento previsto en el término.

La colocación de la depuradora dentro de la parcela escogida, se ubicará lo más alejada de la Urbanización "Las Matillas", así como del sector urbanizable SU-14.

Para la ejecución de las instalaciones depuradoras, se aportará la oportuna concesión en que se especifique claramente el régimen económico de mantenimiento de la misma, salvo que se resuelva conjuntamente para varias zonas con la intervención del Ayuntamiento.

Cuando se trate de zonas industriales, los vertidos deberán ajustarse a lo dispuestos en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En los supuestos de edificaciones aisladas en Suelo Rústico para los que estas Normas admiten la depuración de aguas mediante fosas sépticas, y en todos aquellos otros supuestos en los que expresamente se permita este sistema de depuración, se ejecutará para que cumpla las siguientes características:

- Estar compuesta de un depósito decantador cuyo volumen no sea inferior a 1/4 del diario de aguas negras, con foso séptico completamente impermeable, cerrado y ventilado. Se realizará por medio de una tubería de salida de líquido o de tubo de 3 cm. de diámetro mínimo, que perforando la cubierta del foso se eleve como mínimo 1 m. sobre el caballete del tejado de las construcciones contiguas o inmediatas.
- Poseer el foso una capacidad calculada a razón de 100 litros por cada persona a servir, sin que pueda rebasar la altura útil de 2,5 m.
- En los casos debidamente justificados se podrá resolver la evacuación de aguas pluviales mediante cunetas, y la depuración de las aguas residuales con soluciones aisladas o comunitarias que garanticen debidamente la preservación del Medio Ambiente y calidad de aguas, tanto superficiales como subterráneas.

#### **8.4.5. Vertidos Gaseosos.**

Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

#### **8.4.6. Contaminación Vibratoria.**

La calidad Acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la Norma Básica de la Edificación

#### **8.4.7. Protección contra Incendio.**

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación y Normas de Prevención de Incendios.

#### **8.4.8. Desarrollo de actividades diversas.**

Las actividades encuadradas dentro de Espectáculos Públicos y actividades Recreativas, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación y Normas de Prevención de Incendios.

### **8.5. PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y DE LA ESCENA URBANA.**

#### **8.5.1. Protección del Perfil del núcleo.**

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual sobre todo el correspondiente al casco antiguo con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas sean Inconvenientes por contraste respecto del conjunto. En función de ello se atenderá a tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo que conforman la fachada de éste. Asimismo se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral al núcleo o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

#### **8.5.2. Protección del Paisaje.**

Con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional; ha de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

- Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.
- Protección de plantaciones y masas forestales.
- Protección de caminos de accesos a veredas, etc.

#### **8.5.3. Conservación del trazado características del viario.**

Se conservarán y repararán daños cuando se defina la voluntad de mantenimiento de las características tradicionales. Se tratará de forma especial, las calles mayores y principales, debido a la personalidad propia, teniendo especial atención a los aspectos estéticos del firme (tipo de material, color, textura, bandas de separación, etc.)

#### **8.5.4. Protección de Visualización.**

Se protegerán con carácter general las visualizaciones, teniendo en cuenta tres supuestos diferenciados:

- Visualizaciones del entorno desde el Casco urbano.
- Visualizaciones del casco desde el entorno.
- Visualizaciones interiores del casco.

Los dos primeros están vinculados a la protección del paisaje. El tercero se refiere tanto a visualizaciones sobre elementos concretos (hitos) como sobre áreas parciales.

Marcadas las visualizaciones protegidas, han de tomarse las medidas tendentes a:

Atenuar el impacto de la edificación, susceptible de ocultar o alterar las características del panorama.

Protección específica del objeto de la visualización.

#### **8.5.5. Conservación de los Espacios.**

Los espacios exteriores no accesibles (interiores de parcela, patios de manzana proindiviso, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo la conservación con cargo a la propiedad.

Los espacios exteriores accesibles serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona si las Normas Subsidiarias definen la obligatoriedad de la constitución de una entidad colaboradora para el mantenimiento de la Urbanización.

#### **8.5.6. Suspensión de Barreras Físicas.**

Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso por minusválidos, ancianos, coches de niños, etc. mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas.

#### **8.5.7. Mobiliario Urbano.**

Todas las actuaciones deberán ir dotadas de mobiliario urbano consistente en:

- Papeleras: Distribuidas a lo largo de la red viaria y espacios libres, a razón de 1 cada 100 m.
- Bancos: Situados principalmente en las áreas de estancia de las zonas ajardinadas, a razón de 1 cada 100 m<sup>2</sup>.
- Aparatos de juegos infantiles: Situados en sus áreas correspondientes, conteniendo como mínimo un columpio doble y tobogán
- Juegos deportivos: Situados en su correspondiente zona, que irá dotado según sus dimensiones con canastas de baloncesto, porterías de fútbol sala, cancha de petanca, bolos, etc.

#### **8.5.8. Elemento de Servicio Público.**

El emplazamiento de cualquier elemento para servicio público en las vías, no catalogables como mobiliario urbano, tales como kioscos de cualquier tipo, cabinas telefónicas, etc. no podrán ocupar una superficie mayor de 12 m<sup>2</sup> de suelo en su posición de actividad. Se exceptúan de este requisito las marquesinas de espera de transporte, las terrazas de temporada y elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión de duración anual igual o inferior a 3 meses.

La anterior limitación de la superficie ocupada no regirá para los espacios públicos destinados a zona verde, los cuales admitirán construcciones que se ajusten a lo establecido en la Ordenanza de zonas verdes.

Todos los elementos, con independencia de las condiciones de explotación se emplazarán de forma que no alteren el normal uso de otros elementos urbanos y en cualquier caso, dejen una sección libre para el paso de peatones medida desde cualquier punto del perímetro de suelo dedicado a este uso, igual o superior a 3 m.

### 8.5.9. Anuncios.

Se prohíbe expresamente:

- La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese circunstancialmente, que no estén directamente ligadas a las actividades que se desarrollen en la edificación que las soporta.
- La publicidad acústica
- Para la fijación directa de carteles sobre los **edificios catalogados** se consideran las siguientes restricciones
  1. Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen. Se permitirá exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.
  2. Para el resto de los edificios, se permite también la instalación de anuncios en planta baja y alta sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas, tejados, jardines, parques públicos o privados ni en isletas de tráfico excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público como farmacias, etc.
  3. En los edificios en ruina, no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración o reestructuración, salvo los carteles propios de identificación de la obra.
- No se permitirán anuncios sobre postes, de alumbrado, de tráfico ni otros análogos en la vía pública.
- La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas, quedará desde la entrada en vigor de las mismas como fuera de ordenación y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto dé derecho a indemnización. Se exceptúa cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación, se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

Con fines provisionales y excepcionales, como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstancialmente durante el tiempo que dure el acontecimiento.

### 8.5.10. Señalización del tráfico.



No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; por ejemplo, para atender problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas de conservación integral o de conservación de fachadas.

En todo caso, se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés. Se reducirán a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos), siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

#### **8.5.11. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.**

Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos.

En los edificios de nueva planta, así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del catálogo de elementos protegidos, no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

#### **8.5.12. Obras de urbanización para mejora de la escena y ambientes urbanos.**

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto. Los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares, no podrán modificar las construcciones ni edificar otras nuevas.

#### **8.5.13. Servidumbre urbana.**

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo las fincas. Los propietarios se verán obligados a consentirlo con soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad.

### **8.6. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN.**

#### **8.6.1. Oportunidad.**

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación si las circunstancias lo requiriesen, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante un Estudio de impacto Ambiental justificativo de preservación del Medio Físico en aquellos aspectos que queden afectados. Serán asimismo necesarios, los estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la Normativa concurrente aplicable.

#### **8.6.2. Fines.**

Los contenidos de los estudios de Impacto Ambiental podrán verse sobre los impactos causados por una o varias de las siguientes variables:

- La situación de la instalación en el medio, volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.

El tránsito de vehículos.

La emisión al Medio Ambiente de cualquier tipo de residuos.

El uso impropio del medio físico.

Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración, actuando con objeto de lograr el tratamiento mas adecuado.

El método a emplear para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema básico:

**1.- Identificación de los elementos del medio susceptibles de recibir impacto.** Se definirá el estado de aquellos aspectos básicos que puedan afectar la instalación en cuestión, tanto de tipo ambiental como de tipo social, urbano, económico, etc.

**2.- Identificación de los elementos del proyecto.** En donde se efectuará un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.

**3.- Enfrentamiento de los elementos del medio y del proyecto.** Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio producidos por el proyecto.

**4.- Valoración de las alteraciones.** Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que, tanto en fase de proyecto, construcción o funcionamiento se detecten.

**5.- Medidas correctoras.** En donde se especificarán las Medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado y la relación de las inducidas generadas por las medidas correctoras. Este método podrá dar lugar a la Modificación del proyecto original en el sentido de aplicarle las medidas correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración de la Consejería de Política Territorial.

### **8.6.3. Resolución.**

A la vista de dicho estudio, el Órgano Administrativo actuante resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá ser motivado. En su caso, el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

## **8.7. PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO.**

### **8.7.1. Ordenanza de conservación periódica de fachadas.**

Será aplicable a toda edificación y comprenderá labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revoco, rejas, carpinterías, ornamentos, etc.). Asimismo, deberá contemplar la renovación de los acabados y pinturas.

Para las edificaciones consideradas de interés que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad, se autorizará el cambio de colores o texturas, siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto y, en cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.

Esta Ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, edificaciones auxiliares, etc. cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano, o solidarios con una edificación afectada por ella.

### **8.7.2. Ordenanza de eliminación y atenuación de impactos**

Será aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración urbana.

En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscado, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuados (rejas, carpinterías, ornamentos, etc.) a través de la redacción de unas Normas Estéticas fijadas para el área por un Plan Especial que desarrolle las presentes Ordenanzas estéticas.

- Este tipo de operaciones se extenderá asimismo a cubiertas, medianeras, chimeneas, áticos, etc., cuando sea necesario.
- En esta línea, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan la agresión de algunas piezas sobre la escena urbana o el paisaje.

Puntualmente el Ayuntamiento podrá, previa a la tramitación del citado Plan Especial anterior, condicionar la licencia de obras de reforma, rehabilitación, ampliación, etc. por la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

### **8.7.3. Ambito de aplicación.**

Las presentes Normas serán de aplicación sobre el conjunto de: Espacios Urbanos, Edificios y Elementos Singulares, que figuran en el "Catálogo del Patrimonio Histórico de Pioz".

Sobre cada finca recogida en el Catálogo, regirá la Ordenanza que se le fija en el Plano de Zonificación, debiendo adaptarse a estas Normas de protección y que tendrán prioridad sobre todas las demás.

### **8.7.4. Espacios urbanos protegidos.**

#### **Ambito de Aplicación.**

Regirá sobre los Espacios Urbanos, recogidos en el Catálogo y sobre los edificios que dan fachada a él.

Se ha protegido la plaza Mayor por el espacio público más significativo de Pioz.

#### **Condiciones de Protección.**

Los edificios de arquitectura convencional adoptarán su aspecto exterior a las características y condiciones de los edificios protegidos, en especial aquellos que se consideran inadecuados, cumpliéndose:

- Las instalaciones eléctricas y telefónicas, deberán ir enterradas.
- El control de las obras en los edificios situados en los Espacios Urbanos Protegidos, por constituir el entorno de un Bien de Interés Cultural recae sobre la Comisión Provincial del Patrimonio, donde se remiten los expedientes para su informe antes de la concesión de la licencia.

### **8.7.5. Edificios protegidos.**

#### **A.- Nivel de Protección 1º.**

##### 1.- Ambito de Protección.

La protección alcanzada a todos los edificios Catalogados con este nivel.

### 2.- Condiciones de Protección.

Estos edificios serán conservados básicamente en su forma actual, tanto exterior como interior, debiendo de restituirse aquellas partes dañadas o modificadas por obras recientes.

Habrán de ponerse especial cuidado en la distribución de sus espacios interiores de forma que no se altere la estructura; y que se cuiden los espacios de tránsito tanto horizontales como verticales, así como los patios y jardines adyacentes.

En cuanto al aspecto exterior se mantendrá su composición, forma y materiales, respetando la distribución y tamaño de los huecos y la forma de la cubierta.

En el caso excepcional de demolición del edificio protegido se deberá reponer en las condiciones actuales, de acuerdo con el carácter de este nivel de protección.

### 3.- Clases de obras permitidas.

Sobre los edificios, en su conjunto o en parte de ellos, se podrán autorizar las siguientes clases de obras:

<p><b>Obras preferentes.</b>            Restauración.            Conservación.            Consolidación.</p> <p><b>Obras no aconsejables.</b>            Reconstrucción.            Demolición.</p>	<p><b>Obras admisibles.</b>            Acondicionamiento.            Reestructuración.</p>
---	--

### 4.- Protección de la parcela.

La parcela en la que se asientan los edificios protegidos con este nivel, se considera indivisibles protegiéndose su espacio libre y ajardinamiento si lo hubiera.

### 5.- Condiciones de Control.

Todas las obras que se realicen en los edificios protegidos, o en las fincas que se asientan, así como en aquellos edificios situados en su entorno, tendrán que contar previamente a la concesión de licencia municipal, con el informe de la Comisión Provincial del Patrimonio.

## **B.- Nivel de Protección 2º.**

### 1.- Ambito de protección.

La protección alcanza a todos los edificios o espacios recogidos en el Catálogo con este nivel.

### 2.- Condiciones de Protección.

Estos edificios o espacios se conservarán en su forma exterior sin variación de su envolvente, atendiendo a las mismas condiciones que a este respecto se marca para el nivel anterior.

No obstante, podrán modificarse las fachadas interiores cuando la escasez de su valor así lo permita.

En casos excepcionales podrá abrirse nuevos huecos en fachada, siempre que se justifique debidamente su necesidad y sea imposible la iluminación o ventilación por otro sistema, (patio interior o luz cenital). Deberá en estos casos respetarse la composición de la fachada. En caso de demolición deberá reponerse sus fachadas y volúmenes de acuerdo con el carácter de este nivel de protección.

### 3.- Clases de obras permitidas.

Sobre los edificios, en su conjunto o en parte de ellos, se podrá autorizar las siguientes clases de obras:

<p><b>Obras preferentes.</b>            Restauración.            Conservación.            Consolidación.            Acondicionamiento.            Reestructuración.</p>	<p><b>Obras admisibles.</b>            Reconstrucción.            Demolición.</p>
---	---

### 4.- Protección de la parcela.

Podrá autorizarse las segregaciones de fincas cuando no destruya la calidad o unidad del espacio libre del que se sirve el edificio protegido, cumpliendo las siguientes condiciones:

- La finca que se segrega tendrá fachada, por tanto acceso, por otra calle distinta a la del edificio protegido.
- Las parcelas resultantes cumplirán las condiciones urbanísticas de la Ordenanza que les corresponda.

### 5.- Condiciones de Control.

El Control de este nivel de protección corresponde a la Comisión Local del Patrimonio. En tanto no se constituya esta Comisión de control, lo ejercerá la Comisión Provincial del Patrimonio.

## **C.- Nivel de Protección 3º.**

### 1.- Ambito de aplicación.

Esta protección alcanza a todos los edificios o espacios recogidos en el Catálogo con este nivel y a las que se encuentran incluidas en un espacio público protegido.

### 2.- Condiciones de Protección.

En estos edificios se conservará la fachada que da a la calle.

Excepcionalmente podrá autorizarse la sustitución de la fachada, o incluso elevar una planta el edificio, en caso de que la Ordenanza de la zona lo permita. Se garantizará la singularidad del edificio actual y que la composición de la fachada resultante reúna unas características de composición análogas a la actual. El aumento de aprovechamiento sobre el edificio protegido, sólo se autorizará cuando se justifique la imposibilidad de edificación en el resto de la parcela.

### 3.- Clases de obras permitidas.

Se autoriza todo tipo de obras incluso las de nueva planta, siempre que se justifique suficientemente el cumplimiento de las condiciones de Protección.

### 4.- Condiciones de Control.

El control de este nivel de protección corresponde a la Comisión Local del Patrimonio. En tanto no se constituya esta Comisión, el control lo ejercerá la Comisión Provincial del Patrimonio o en su defecto el Ayuntamiento.

### **8.7.6. Elementos singulares protegidos.**

Los elementos singulares que figuran en el Catálogo se conservarán en su estado, forma y función actual. En el caso de reconstrucción del edificio en que se encuentra, se repondrá en iguales condiciones.

### **8.7.7. Yacimientos Arqueológicos.**

#### 1.- Ambito de aplicación.

Esta protección será de aplicación en las áreas que se definen en el Catálogo del Patrimonio Histórico, por estar recogidas en las Cartas Arqueológicas de la Provincia de Toledo.

Actualmente se han descubierto restos arqueológicos de gran valor histórico en las excavaciones que se están llevando a cabo en el patio del Castillo.

#### 2.- Condiciones de Protección.

La realización de obras, movimiento de tierras o plantación de árboles, etc. requerirá la elaboración de un Estudio Arqueológico de la finca donde se encuentra el yacimiento.

#### 3.- Condiciones de Control.

El control de las obras mencionadas, correrá a cargo de la Consejería de Educación y Cultura, quien a la vista del estudio arqueológico determinará las pautas a seguir.

Se incluyen unos artículos de obligado cumplimiento por la Comisión Provincial de Patrimonio.

**Art 21.1** En las zonas, solares o edificaciones en **los que existan ( ver anexo de la Carta Arqueológica ) 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 arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras.** Estos estudios serán autorizados y programados por la Consejería de Educación y Cultura.

**Art 21.2** La Consejería de Educación y Cultura, a la **vista del resultado de este trabajo, establecerá las condiciones que deben incorporarse a la licencia de obras. Los planes urbanísticos establecerán la obligatoriedad de este procedimiento en todas aquellas actuaciones en las que se determine su necesidad de acuerdo con la información arqueológica previa existente.**

Igualmente, les adjuntamos copia de las fichas correspondientes a los inmuebles de su municipio (Iglesia Parroquial de San Sebastián y Castillo) que se encuentran en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico de cara a su inclusión en el planeamiento municipal con las adecuadas medidas de protección (Ley 16/85 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español y Ley 4/90 de 25 de mayo del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha).

Por su parte tanto la Iglesia Parroquial de San Sebastián (Decreto 5211991 de 30 de abril), como el Castillo (Decreto 22 de abril de 1949 sobre la protección de los Castillos españoles y disposición adicional segunda de la Ley 16/85 de 25 de julio de Patrimonio Histórico Español), son Bienes de Interés Cultural, por lo que les serán de aplicación los artículos de la Ley 16/85 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español y Ley 4/90 de 25 de mayo del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha referidos a este tipo de bienes.

**Art.17.** La realización de excavaciones o prospecciones en terrenos de valor arqueológico de Castilla-La Mancha que carezcan del oportuno permiso y que realicen con el fin de obtener cualquier tipo de resto arqueológico serán ilícitas y sancionadas conforme a lo dispuesto en la presente Ley. Se incluye en este concepto la utilización de cualquier aparato cuyo funcionamiento esté encaminado a la obtención de restos arqueológicos, igual consideración tendrán las excavaciones o prospecciones realizadas con incumplimiento de los términos en que fueron autorizadas las obras de remoción de tierra, de demolición o cualesquiera otras realizadas con posterioridad en el lugar donde se haya producido un hallazgo casual de objetos arqueológicos que no hubiera sido comunicado inmediatamente a la Consejería de Educación y Cultura.

## **CAP. 9 - NORMAS GENERALES PARA EL SUELO URBANO.**

### **9.1. AMBITO DE APLICACIÓN.**

Las Normas Generales para el suelo urbano son de aplicación en el ámbito definido en los planos por el "límite del suelo urbano".

Los terrenos que por el desarrollo del planeamiento fijado en las Normas se incorporan al suelo urbano, se regirán por su propia normativa.

Las urbanizaciones exteriores se regirán por su propia normativa, utilizándose ésta con carácter subsidiario y complementario.

### **9.2. CONDICIONES PARA EL DESARROLLO.**

El suelo urbano se desarrollará mediante tres fórmulas distintas:

- Por aplicación directa de estas Normas cuando se den las condiciones de solar sobre una parcela en suelo urbano consolidado.
- Por Unidades de Actuación.
- Por Planes Especiales.

#### **9.2.1. Condiciones de los solares.**

Una parcela no podrá ser edificada en tanto no reciba la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización. A su vez, **tendrá la condición de solar en suelo urbano cuando cuente con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, debiendo estar pavimentada la calzada, encintada la acera y con el alumbrado suficiente de la vía a la que dé acceso la parcela.**

Siempre que una parcela proceda de la segregación o parcelación de una finca matriz, además de cumplir las condiciones expuestas, deberá tener aprobado el proyecto de segregación o parcelación correspondiente a la totalidad de la finca matriz y cedidos los terrenos destinados a uso público.

### **9.3. ORDENANZA PARTICULAR DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO.**

#### **9.3.1. AMBITO DE APLICACIÓN.**

Se aplicará en las superficies que como tales se grafían en los planos de ordenación, o las que resulten de la delimitación posterior de las unidades de actuación.

#### **9.3.2. CONDICIONES DE DESARROLLO.**

Será preceptiva la definición de la obra de urbanización a través de un Proyecto de Urbanización.

En el supuesto de querer llevar a efecto reajustes en la red viaria definida en la Norma, o se requiera completar la misma, se llevará a efecto a través de un Estudio de Detalle.

Las Unidades de Actuación con más de un propietario están sujetas a reparcelación previa

#### **9.3.3. SISTEMA DE ACTUACIÓN.**



Será el que exprese el expediente de delimitación.

#### **9.3.4. CONDICIONES DE DISEÑO ESPACIAL, APROVECHAMIENTO, USO Y ESTÉTICAS.**

Serán de aplicación las señaladas en las Ordenanzas de suelo urbano que corresponden a cada tipo de zona que se grafía en el plano de Ordenación.

#### **9.3.5. CESIONES OBLIGATORIAS.**

Se deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos previstos para viales, así como las que determina la L.O.T.A.U.

#### **9.3.6. OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

La ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Actuación se efectuará a cargo de los particulares, incluidos los enlaces necesarios a las redes municipales existentes, así como el correspondiente Proyecto y Licencias pertinentes, tal y como determina la L.O.T.A.U.

#### **9.3.7. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.**

La conservación de la urbanización será por cuenta del Ayuntamiento, que se hará cargo una vez recibidas definitivamente las obras. Éstas se ejecutarán de acuerdo con los proyectos aprobados y transcurrirá un plazo de garantía de 12 meses desde la recepción provisional de las mismas.

#### **9.3.8. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE DESARROLLO ASISTEMÁTICO.**

En esta Unidad, se podrá actuar directamente en cada parcela, siempre y cuando se reúnan las siguientes condiciones:

1º) Se constituyan por el propietario, las garantías suficientes para la urbanización hasta su parcela con las condiciones marcadas por el proyecto de urbanización, que aseguren la posterior incorporación de los demás propietarios.

2º) Se cuente con conexión a las redes municipales.

3º) Las parcelas cuenten con alineación oficial.

### **9.4. AREAS CON ORDENACIÓN APROBADA (O.A).**

#### **9.4.1. DEFINICIÓN Y AMBITO DE APLICACIÓN.**

Constituyen actuaciones desarrolladas mediante Planes Parciales que en la actualidad cuentan con ordenación aprobada.

#### **9.4.2. ORDENACIÓN DE APLICACIÓN.**

En las zonas residenciales será de aplicación la Ordenanza correspondiente, aplicando la que corresponda a la parcela mínima que se establece en los Planes Parciales o en los planos de ordenación específicos de estas N.N.S.S. Se tendrá que ajustar al Régimen del Suelo de Concesión de Licencias y a las Normas Generales de Urbanización y Edificación

de las presentes Normas, excepto la urbanización “El bosque” que se modifica la normativa en ciertos aspectos

- Tipología de vivienda: aislada, pareada y adosada.
- Parcela mínima de 250 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima de 0.6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima de cornisa = 7.50 mts.
- Retranqueo mínimo 2 mts excepto en vivienda pareada y adosada.

La Ordenanza de aplicación para la red viaria, zonas verdes y parcelas de equipamientos será la que señale cada Plan Parcial aprobado, y subsidiariamente, la establecida en estas Normas Urbanísticas.

#### **9.4.3. PARCELACIONES EN LAS O.A.**

Será la reflejada en los planos de Ordenación y Gestión de estas Normas, y, cuando no se definan, la establecida en los Planes Parciales o Proyectos de Parcelación aprobados o que se aprueben por el Ayuntamiento. No se podrá sobrepasar el número máximo de viviendas que figura en la Memoria.

En el caso específico de la Urbanización “Las Matillas” se permiten las segregaciones con una parcela mínima de 450 m<sup>2</sup>, al existir contradicciones dentro del Plan Parcial aprobado.

#### **9.5. FICHAS DE DESARROLLO.**

En las fichas se señalan las condiciones que han de cumplir cada una de las actuaciones.

La superficie de la actuación que figura es orientativa, no así las de cesiones que serán mínimas.

## **ORDENANZA 1ª.- CASCO ANTIGUO.**

### **1.- AMBITO DE APLICACIÓN.**

La presente Ordenanza será de aplicación en las superficies de terreno que en los planos se recogen con esta denominación.

Los edificios catalogados y aquellos que dan fachada a los Espacios urbanos catalogados, además de estar sujetos a las limitaciones de estas Ordenanzas deberán de cumplir lo dispuesto en la Norma de Protección.

Es una zona de suelo urbano con parcelación de pequeño tamaño y elevada ocupación de parcela basada en:

- Edificación alineada a fachada adosando sus medianeros a los solares laterales en disposición de manzana cerrada.
- Esta zona corresponde a la imagen cerrada continua o cuajada, formada por edificaciones multifamiliares con posibilidad de implantar plantas bajas comerciales.

### **2.- CONDICIONES DE USO.**

- **Uso característico.**

**Residencial.**

❖ Adosada.

❖ Apartamentos.

❖ Residencias.

- **Usos compatibles.**

❖ Industrial: Compatible con el uso residencial. Solo en planta baja.

❖ Comercial

❖ Oficinas.

❖ Equipamiento: En todos los usos.

❖ Locales de Pública concurrencia.

❖ Garaje.

❖ Hotelero.

❖ Aquellos usos de servicios públicos que el Ayuntamiento pueda requerir en un solar determinado por motivos de utilidad pública o interés social.

- **Usos prohibidos.**

- ❖ Quedan expresamente prohibidos todas las actividades Industriales, Comerciales, o incompatibles con el uso residencial.

### **3.- CONDICIONES DE VOLUMEN.**

- Edificación cerrada.
- Altura máxima de los edificios: 2 plantas + Ático retranqueado
- Altura máxima de cornisa = 7.50 mts.
- La altura máxima de la cumbrera será de 10,00 mts.
- Ocupación planta baja: 100% siempre que se garanticen las condiciones de seguridad.
- Fondo máximo = 15 mts.
- Retranqueo a la alineación oficial 0.0 m.
- Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo: 6 mts.
- Estas condiciones mínimas se tendrán en cuenta únicamente en las nuevas segregaciones o parcelaciones.

### **4.- CONDICIONES ESTÉTICAS.**

- El vuelo máximo de los balcones será de 30 cms.
- Se permiten los balcones corridos que unan dos o más huecos.
- La longitud máxima de los balcones será igual a la del hueco al que sirve, más 30 cms. por cada lado.
- El forjado de los balcones tendrá un ancho máximo de 20 cms.
- No se permiten zócalos superiores a un metro de altura en la parte mas alta de la calle.
- En las zonas protegidas, para la composición de las fachadas se tendrá en cuenta los edificios protegidos más próximos.
- La composición de los huecos de fachada deberá ser similar a los existentes en la mayoría de las edificaciones antiguas, predominando la dimensión vertical.
- Las puertas de garaje, cocheras y almacenes deberán ir pintadas de color marrón oscuro o negro y abrirán para dentro.
- Las fachadas exteriores deberán acabarse únicamente con los materiales siguientes:
  1. Ladrillo de tejar en tonos claros en composiciones similares a las edificaciones antiguas.
  2. Mampostería de piedra caliza en tonos claros.

3. Enfoscado de mortero liso o a la tirolesa acabados con cal o pintura de arenas blanco o crema y mortero bastardo.

- El acabado de cubierta debe ser siempre en color rojo, ocre o terroso, pudiéndose realizar en teja curva y cerámica.
- Todos los balcones serán de balaustrada de madera o de hierro como las rejas.
- La composición de los huecos de fachada deberán ser similares a los existentes.
- Los canalones se procurará que queden ocultos en la cubierta y deberán tener las bajantes empotradas que verterán preferiblemente a la arqueta interior de la edificación.
- Quedan **prohibidos** los siguientes materiales de acabado:

En fachadas:           La piedra pulimentada.  
 Los colores llamativos.  
 Gres.  
 Las pinturas de colores detonantes.  
 Ladrillo.

En cubiertas:           Los plásticos.  
 Los aluminios.  
 Las cubiertas de fibrocemento.  
 Las tejas de hormigón.  
 Las cubiertas metálicas.

## 5.- CONDICIONES DE SEGURIDAD

- Con independencia de lo dispuesto en la C.P.I.-96, en los locales de pública concurrencia la distancia máxima desde cualquier lugar de la planta baja a una salida de evacuación exterior será de 18 mts.

## 6.- ORDENANZA ESPECÍFICA DE CONSERVACIÓN.

- Se aplicará en los edificios que se señalan gráficamente en el plano de ordenación y queda referido especialmente al edificio del Castillo.
- El catálogo gráfico de edificios sujetos a conservación, tendrá el carácter de Catálogo Complementario en los términos señalados en el Reglamento de Planeamiento y deberá ser ampliado y complementado por el Ayuntamiento para su remisión a la Comisión Provincial de Urbanismo, a los efectos de su anotación preventiva.
- En los edificios sujetos a esta Ordenanza sólo se permitirán obras de conservación y mantenimiento. En el caso del Castillo, para su destino a fines culturales, dado su estado, es deseable una recuperación física de los elementos esenciales, sin que pierda en absoluto sus características.
- Las sustituciones de los edificios sujetos a esta Ordenanza o de alguno de sus elementos sólo se permitirán cuando exista una justificación pormenorizada de tipo técnico con documentación grafiada y fotográfica que demuestre la ruina irrecuperable y requerirá la aprobación de los servicios técnicos municipales y de la Comisión de Cultura del Ayuntamiento, debiendo realizarse una reconstrucción de las mismas características.

## **ORDENANZA 2ª.- ZONA DE EXPANSIÓN.**

### **1.- AMBITO DE APLICACIÓN.**

La presente Ordenanza será de aplicación sobre los terrenos que en los planos se recogen con esta denominación.

### **2.- CONDICIONES DE USO.**

- **Uso característico.**

- Residencial Unifamiliar.**

- ❖ Pareada.

- ❖ Adosada.

- ❖ Aislada.

- **Usos compatibles.**

- ❖ Industrial: Compatible con el uso residencial.

- ❖ Comercial

- ❖ Oficinas.

- ❖ Equipamiento: En todos los usos.

- ❖ Locales de Pública concurrencia.

- ❖ Garajes.

- **Usos prohibidos.**

Los no señalados en los apartados anteriores. Expresamente se prohíben, los usos Industrial y Terciario en edificios exclusivos sin uso de vivienda.

### **3.- CONDICIONES DE VOLUMEN.**

- Altura máxima de los edificios: 2 plantas + Ático retranqueado

- Altura máxima de cornisa = 7,50 mts.

- La altura máxima de la cumbrera será de 10,00 mts.

- Retranqueo mínimo: 3 mts. a la alineación y linderos, salvo en linderos donde se adopte la solución de edificación agrupada.

- Se admiten los garajes alineados a fachada.

- Fondo máximo: 15 m. desde el límite de parcela. (12+3 de retranqueo), desde la alineación oficial incluido el retranqueo si éste fuese necesario.

- Las zonas comunes quedan vinculadas a las viviendas.
- Los cuerpos de edificación que agrupen a varias viviendas, deberán edificarse bajo proyecto y promoción unitaria.
- Parcela mínima: 125 m<sup>2</sup>.
- Densidad Máxima de 45 viviendas / Hectárea.
- Frente mínimo: 6 m.
- Esta parcela mínima se tendrá en cuenta únicamente en las nuevas segregaciones o parcelaciones.

#### 4.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

- \* Parcelas < 300 m<sup>2</sup>: edificabilidad 1.4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- \* Parcelas 300 a 500 m<sup>2</sup>: edificabilidad 1.20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> .
- \* Parcelas 500 a 1.200 m<sup>2</sup>: edificabilidad 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> .
- \* Parcelas > 1.200 m<sup>2</sup>: edificabilidad 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 5.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y CARACTERÍSTICAS.

- La composición arquitectónica será libre:
- Las fachadas exteriores deberán acabarse únicamente con los materiales siguientes:
  1. Ladrillo de tejar en tonos claros en composiciones similares a las edificaciones antiguas.
  2. Mampostería de piedra caliza en tonos claros.
  3. Enfoscado de mortero liso o a la tirolesa acabados con cal o pintura de arenas blanco o crema y mortero bastardo.
- El acabado de cubierta debe ser siempre en color rojo, ocre o terroso, pudiéndose realizar en teja curva y cerámica.
- Todos los balcones serán de balaustrada de madera o de hierro como las rejas.
- Quedan **prohibidos** los siguientes materiales de acabado:

En fachadas:            La piedra pulimentada.  
                                  Los colores llamativos.  
                                  Gres.  
                                  Las pinturas de colores detonantes.  
                                  Ladrillo

En cubiertas:            Los plásticos.  
                                  Los aluminios.  
                                  Las cubiertas de fibrocemento.

Las tejas de hormigón .  
Las cubiertas metálicas.

- Los cerramientos de las parcelas no podrán tener una altura superior a los 2,00 mts. En los frentes correspondientes a las calles, la parte inferior hasta una altura máxima de 1,00 mt. será de materiales tradicionales y no discordantes con el entorno, recomendándose la fábrica de piedra caliza sin labrar, el resto deberá estar constituido por cerramiento metálico con cubierta vegetal permitiéndose levantar pilastras para su fijación, o en su defecto de fabrica hasta la altura de 2 metros.



## **ORDENANZA 3ª.- ZONA DE URBANIZACIONES.**

### **1.- AMBITO DE APLICACIÓN.**

La presente Ordenanza será de aplicación sobre los terrenos que en los planos se recogen con esta denominación.

### **2.- CONDICIONES DE USO.**

- **Uso característico.**

- Residencial Unifamiliar.**

- ❖ Aislada
  - ❖ Pareada

- **Usos Compatibles.**

En los edificios con uso residencial, sólo podrá destinarse la planta baja a estos usos:

- ❖ Industrial. Compatible con el uso residencial.
- ❖ Comercial.
- ❖ Oficinas.
- ❖ Equipamiento: En todos los usos.
- ❖ Locales de Pública concurrencia.
- ❖ Garaje.

- **Usos prohibidos.**

- ❖ Los no señalados en los apartados anteriores.

### **3.- CONDICIONES DE VOLUMEN.**

- Altura máxima de los edificios: 2 plantas + Ático retranqueado.
- Altura máxima de cornisa = 7,50 mts.
- La altura máxima de la cumbrera será de 10,00 mts.
- Retranqueo mínimo: 3 mts. a la alineación y linderos, salvo en linderos donde se adopte la solución de edificación agrupada.
- Frente mínimo de parcela de 6 mts.
- Se admiten los garajes alineados a fachada.
- Parcela mínima: 125 m<sup>2</sup>.

- Densidad Máxima de 35 viviendas / Hectárea.

#### 4.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN.

	Edificabilidad máxima (sobre parcela)	Ocupación sobre parcela
Grado 0 < =200 m <sup>2</sup>	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	60%
Grado 1 <sup>o</sup> < 500 m <sup>2</sup>	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	50%
Grado 2 <sup>o</sup> < 750 m <sup>2</sup>	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	40%
Grado 3 <sup>o</sup> + 750 m <sup>2</sup>	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	30%

#### 5.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y CARACTERÍSTICAS.

- La composición arquitectónica será libre:
- Las fachadas exteriores deberán acabarse únicamente con los materiales siguientes:
  1. Ladrillo de tejar en tonos claros en composiciones similares a las edificaciones antiguas.
  2. Mampostería de piedra caliza en tonos claros.
  3. Enfoscado de mortero liso o a la tirolesa acabados con cal o pintura de arenas blanco o crema, y mortero bastardo.
  4. Madera.
- El acabado de cubierta debe ser siempre en color rojo, ocre o terroso, pudiéndose realizar en teja curva, cerámica.
- Todos los balcones serán de balaustrada de madera o de hierro como las rejas.
- Quedan **prohibidos** los siguientes materiales de acabado:
 

En fachadas:           La piedra pulimentada.  
                              Los colores llamativos.  
                              Gres.  
                              Las pinturas de colores detonantes.

En cubiertas:           Los plásticos.  
                              Los aluminios.  
                              Las cubiertas de fibrocemento.  
                              Las tejas de hormigón.  
                              Las cubiertas metálicas.
- Se permite el uso de fábricas con texturas y tonos adecuados al entorno, evitando los colores lisos (sobre todo el rojo-teja).”
- Los cerramientos de las parcelas no podrán tener una altura superior a los 2,00 mts. En los frentes correspondientes a las calles, la parte inferior hasta una altura máxima de 1,00 mt. será de materiales tradicionales y no discordantes con el entorno,

recomendándose la de fábrica de piedra caliza sin labrar, el resto deberá estar constituido por cerramiento metálico con cubierta vegetal permitiéndose levantar pilastras para su fijación o en su defecto de fabrica hasta la altura de 2 m.

- La disposición de caminos particulares de acceso a las viviendas en su punto de arranque desde la calle, mantendrá el criterio estético de ésta y tendrá adecuadas condiciones de visibilidad para el tráfico.
- No se podrán establecer elementos de edificación y ornato que no sean acordes con la estética general de la edificación y del paisaje.
- No se permiten las viviendas prefabricadas.
- En todo caso, para la corta de ejemplares de Encina o Quejigo se habrá de obtener “licencia de corta de especies de crecimiento lento” de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, según se especifica en la Ordenanza 5. Zona de Espacios libres y Zonas verdes.
- En las ampliaciones de las urbanizaciones (“El Bosque” 1, 2 y 3, y “El Chaparral”), se respetará lo más posible la vegetación arbórea existente, tanto en las obras de replanteo de viales, como para las propias construcciones.
- En los desarrollos de los futuros P.A.U.S., las actuaciones de urbanización deberán reducir al máximo la afección a la hidrología superficial, procurando no interceptar la red natural de drenaje y contando en los lugares que sea necesario con las correspondientes obras de restitución.
- Se recomienda:
  1. Evitar la utilización de agua potable en el riego de los jardines y zonas verdes. Para reducir el consumo deberán, siempre que sea posible, reutilizar las aguas residuales urbanas generadas en el área para el riego de las zonas verdes públicas y privadas.
  2. En los diseños de las áreas verdes, deberán utilizarse 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,...)
  3. Se deberán utilizar abonos de liberación lenta. La poda se debería hacer de tal forma que el crecimiento sea abierto, debiendo solicitar licencia a la Delegación de Medio Ambiente para realizar labores de poda y resalveo. Se deberán emplear cubiertas de suelo (mulch o mulching) para reducir la evaporación del agua y estabilizar las condiciones de infiltración y temperatura del suelo. Pueden emplearse 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 gravas, gravillas o gravas volcánicas.

## **ORDENANZA 4ª.- ZONA DE EQUIPAMIENTO.**

### **1.- AMBITO DE APLICACIÓN.**

La presente Ordenanza será de aplicación en los terrenos que en los planos figuren con este nombre.

### **2.- CONDICIONES DE USO.**

- **Uso característico.**
- ❖ Equipamiento: El asignado a cada una de la zonas. En el caso de que figure como indefinido, podrá ubicarse cualquiera de los equipamientos.
- **Usos compatibles.**
- ❖ Residencial: Una vivienda por actividad sin que supere los 100 m<sup>2</sup> de superficie útil.
- ❖ Garaje-aparcamiento: Sólo en edificios de otros usos vinculados o no a los mismos.
- **Usos prohibidos.**
- ❖ Los no mencionados en los apartados anteriores.

### **3.- CONDICIONES DE VOLUMEN.**

- Altura máxima de los edificios: 2 plantas + Ático retranqueado.
- Altura máxima de cornisa = 7,50 mts.
- La altura máxima de la cumbre será de 10 mts.
- Edificabilidad: 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> s/parcela edificable.
- Ocupación máxima: 60% s/parcela edificable.
- Retranqueo mínimo a todos los linderos 3 mts.

## **ORDENANZA 5ª.- ZONA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.**

### **1.- AMBITO DE APLICACIÓN.**

La presente Ordenanza será de aplicación en los espacios libres o zonas verdes, de uso y dominio público.

Destacar que los pies de encina y quejigo, en particular están protegidos por la Ley 2/1988, de 31 de mayo, de Conservación de Suelos y Protección de Cubiertas Vegetales Naturales, obligando a las siguientes consideraciones.

- **“Se prohíbe la corta o arranque de especies declaradas protegidas y de aquellos ejemplares particularizados de cualquier especie autóctona que vegeten en estado silvestre, y que en atención a sus excepcionales características se declaren singulares.”**
- Se prohíbe el corte de pies de encina fuera de las zonas de ocupación de viales y edificios.
- **“Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 228 y 229 del Reglamento de desarrollo de la Ley de Montes, el arranque, corta y poda de pies de encina, alcornoque, quejigo, robles, haya y pies arbóreos y arbustivos de formaciones en galería requerirán autorización administrativa previa de la Consejería de Agricultura, con independencia de las que correspondan, en su caso, a otros órganos de la Administración”.**
- **“Se prohíbe la corta o arranque de aquellos ejemplares particularizados de cualquier especie autóctona que vegeten en estado silvestre, y que en atención a sus excepcionales características se declaren singulares.**
- **“Las operaciones de descuaje de cubiertas vegetales de matorral o arbolado, cuando no tengan por objeto su transformación para el cultivo agrícola ni se deriven de actuación de iniciativa pública que hayan sido declaradas de utilidad pública o interés social, requerirán así mismo, autorización previa de la Consejería (de Agricultura y Medio Ambiente), la cual deberá considerar para el otorgamiento la justificación de la acción, así como los criterios expresados en primer y segundo lugar en el apartado 2 del artículo 7 (Ley 2/88). Dicha autorización establecerá, en su caso, el condicionado aplicable para minimizar el impacto ambiental derivado.”**

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará con los espacios más adecuados desde el punto de vista ecológico.

Las labores de poda y resalveo deberán contar con licencia y autorización de la Delegación de Medio Ambiente.

### **2.- CONDICIONES DE USO.**

- **Uso característico.**
- ❖ Parques y Jardines.
- **Usos compatibles.**

- ❖ Areas infantiles.
- ❖ Areas de Juego.
- ❖ Quioscos.
- ❖ Aparcamiento bajo rasante.
- ❖ Instalaciones de uso público.
- **Usos prohibidos.**
- ❖ Las instalaciones urbanas, salvo las conducciones enterradas.
- ❖ Los no señalados en los apartados anteriores.

### **3.- CONDICIONES DE VOLUMEN.**

- Altura máxima de la edificación: 1 planta.
- Altura máxima de cornisa = 3,00 mts.
- No podrá edificarse más de 30 m<sup>2</sup> por zona ajardinada.

## **ORDENANZA 6ª.- ZONA DE INDUSTRIA – ALMACEN.**

### **1.- AMBITO DE APLICACIÓN.**

La presente Ordenanza será de aplicación, en los terrenos que en los planos se recogen con este nombre.

### **2.- CONDICIONES DE USO.**

- **Uso característico.**

- ❖ Industrial.

- **Usos compatibles.**

- ❖ Residencial: una vivienda por actividad sin que supere los 100 m<sup>2</sup> de superficie útil.
- ❖ Garaje-aparcamiento : Será obligatorio prever de 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de edificación, entre garajes cerrados y aparcamientos en superficie.
- ❖ Equipamiento.

- **Usos prohibidos.**

- ❖ En las zonas distantes menos de 100 metros con las zonas calificadas como residenciales las instalaciones industriales, deberán cumplir al menos, las condiciones impuestas a las industrias Molestas con el uso residencial.
- ❖ Las industrias de alto índice de contaminación y peligrosas.
- ❖ Los demás usos no señalados en los apartados anteriores.

### **3.- CONDICIONES DE VOLUMEN.**

- Tipología de la edificación: **aislada, agrupada y adosada.**
- Altura máxima de los edificios: 2 plantas (siendo la 2ª planta para usos compatibles)
- Altura máxima de cornisa = 10 mts.
- La altura máxima de la cumbre será de 14 mts.
- Estas alturas se podrán sobrepasar de forma excepcional, en aquellas instalaciones industriales que justifiquen su necesidad.
- Retranqueo a los linderos donde no se adosa la edificación de 3 mts.
- Frente mínimo de parcela de 6 mts.
- Longitud máxima de la edificación:100 m. excepcionalmente, podrá sobrepasarse esta medida, en aquellas instalaciones individuales, no así, en las agrupadas.

- Superficie máxima agrupada: 2.500 m<sup>2</sup>. Esta medida se podrá sobrepasar en las instalaciones individuales, no así, en las agrupadas.
- Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>. Esta parcela mínima regirá sólo a los efectos de nuevas parcelaciones o segregaciones.

#### 4.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN.

En la edificabilidad y ocupación se consideran 3 grados.

**G1:** Parcelas 200 a 1.000 m<sup>2</sup>: Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> . Ocupación: 80%

**G2:** Parcelas 1000 a 2000 m<sup>2</sup>: Edificabilidad: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Ocupación: 70%

**G3:** Parcelas > 2.000 m<sup>2</sup>. Edificabilidad: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> . Ocupación: 60%

En **G1** el 20% de parcela libre de edificación habrá de situarse un 50% por delante de la edificación en contacto con la vía pública, y disponiendo en este espacio de 1 plaza de aparcamiento en batería incorporado al viario por cada 200 m<sup>2</sup> de edificación o fracción.

#### 5.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

- Fachadas de ladrillo, bloques o prefabricados de Hormigón.
- Se exigirá como mínimo que las fachadas de ladrillo tosco o bloques de hormigón estén encaladas en blanco o colores sienas, pudiéndose realizar enfoscados lisos y a la tirolesa con pinturas blancas, sienas, y mortero bastardo.
- Se exigirá igualmente que se traten como fachadas con calidad de obra terminada las medianerías vistas y todos los paramentos susceptibles de posterior ampliación.
- Las cubiertas serán inclinadas, y su acabado será en color rojo, tostado. Se recomiendan estrusionados metálicos o placas de fibrocemento recubierta de teja tradicional.
- Quedan prohibidas las cubiertas planas.
- Queda prohibido usar las superficies libres de los retranqueos como depósitos de materiales y vertidos de desperdicios.
- Se prohíbe el paso de tendidos aéreos por el interior de las parcelas.
- Todos los cerramientos de las distintas parcelas se materializarán con una cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las mismas que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanos de altura máxima de 2 metros.
- El tipo de cerca será de tela metálica sobre un basamento macizo de fábrica de 0,50 metros de altura. La altura media total de la cerca deberá ser de 2,00 m. contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Cuando los accidentes del terreno acusen diferencia superior a 1 m. entre puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar este límite.
- Se admiten soluciones estéticas más acordes con la estética tradicional.



- Podrán realizarse también cerramientos de fábrica o bloques de hormigón hasta una altura total de 2,00 m. siempre y cuando presenten por sus dos caras calidad de obra terminada en colores blancos o sienas.
- Será obligatorio disponer de una zona ajardinada dentro de la parcela.

## **ORDENANZA 7ª.- ZONA DE USO AGROPECUARIO - MIXTO.**

### **1.- AMBITO DE APLICACIÓN.**

La presente Ordenanza será de aplicación, en los terrenos que en los planos se recogen con este nombre. Corresponde a superficies edificables de dominio privado que se desarrollan bajo régimen de edificación abierta, y se destinan predominantemente a uso agrícola o almacenes. Se determinarán mediante Unidades de Actuación que se determinarán por los propietarios cuando decidan urbanizar, debiéndose atener a la Ordenanza particular de la unidad de Actuación en suelo urbano.

### **2.- CONDICIONES DE USO**

- **Uso característico.**

- ❖ Agropecuario, Industrial, Almacén, Uso comercial, Industria, Taller, y Artesanía.

- **Usos compatibles.**

- ❖ Residencial: una vivienda por actividad sin que supere los 100 m<sup>2</sup> de superficie útil.

- ❖ Garaje-aparcamiento : sólo en situación 2ª y 3ª.

- ❖ Será obligatorio proveer de 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de edificación, entre garajes cerrados y aparcamientos en superficie.

- ❖ Equipamientos.

- ❖ Todos aquellos servicios públicos que el Ayuntamiento considere necesarios.

- **Usos prohibidos.**

- ❖ En las zonas distantes menos de 100 metros con las zonas calificadas como residenciales las instalaciones Agropecuarias, deberán cumplir al menos, las condiciones impuestas a las industrias Molestas con el uso residencial.

- ❖ Las industrias de alto índice de contaminación y peligrosas.

- ❖ Los demás usos no señalados en los apartados anteriores.

### **3.- CONDICIONES DE VOLUMEN.**

- Altura máxima de los edificios: 2 plantas.

- Altura máxima de cornisa = 10 mts.

- Altura máxima de cumbre de 14.00 m.

- Estas alturas se podrán sobrepasar de forma excepcional, en aquellas instalaciones industriales que justifiquen su necesidad.

- Retranqueos de 3 m, salvo en linderos donde se adopte la solución de edificación agrupada.

- Se podrán agrupar las edificaciones cuando se presente Proyecto conjunto de construcción o exista acuerdo escrito entre los medianeros.
- Superficie mínima de parcela 200 m<sup>2</sup> para las nuevas parcelaciones.
- Ocupación máxima del 60% en parcelas superiores a 1000 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima del 80 % en parcelas entre 200 y 1000 m<sup>2</sup>.

#### **4.- CONDICIONES ESTÉTICAS.**

- Fachadas de ladrillo, bloques o prefabricados de Hormigón.
- Se exigirá como mínimo que las fachadas de ladrillo tosco o bloques de hormigón estén encaladas en blanco o colores sienas, pudiéndose realizar enfoscados lisos y a la tirolesa con pinturas blancas, sienas, y mortero bastardo.
- Se exigirá igualmente que se traten como fachadas con calidad de obra terminada las medianerías vistas y todos los paramentos susceptibles de posterior ampliación.
- Las cubiertas serán inclinadas, y podrán ser de cualquier material siempre que su acabado sea en colores rojos y tostados.
- Quedan prohibidas las cubiertas planas.
- Queda prohibido usar las superficies libres de los retranqueos como depósitos de materiales y vertidos de desperdicios.
- Se prohíbe el paso de tendidos aéreos por el interior de las parcelas.
- Todos los cerramientos de las distintas parcelas se materializarán con una cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las mismas que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanos de altura máxima de 2 metros.
- El tipo de cerca será de tela metálica sobre un basamento macizo de fábrica de 0,50 metros de altura. La altura media total de la cerca deberá ser de 2,00 m. contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Cuando los accidentes del terreno acusen diferencia superior a 1 m. entre puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar este límite.
- Podrán realizarse también cerramientos de fábrica o bloques de hormigón hasta una altura total de 2,00 m. siempre y cuando presenten por sus dos caras calidad de obra terminada en colores blancos o sienas.

## **ORDENANZA 8ª.- OCUPACION DE VIA PECUARIA.**

### **1.- AMBITO DE APLICACIÓN.**

Se recogen con esta denominación los terrenos pertenecientes a las vías pecuarias.

### **2.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.**

Las Vías Pecuarias y sus zonas de protección deberán declararse Suelo Rústico de Protección Ambiental por tratarse de Bienes de Dominio Público Natural.

Deberá tenerse en cuenta que las modificaciones del trazado de la vía pecuaria como consecuencia de una nueva ordenación territorial, deberá asegurar con carácter previo el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, junto con la del tránsito ganadero, así como los demás usos compatibles y complementarios de aquél.

## **ORDENANZA 9ª.- RED VIARIA INTERIOR Y TRAVESÍA.**

### **1.- AMBITO DE APLICACIÓN, CONDICIONES DE DISEÑO URBANO.**

La presente Ordenanza será de aplicación en la red viaria de dominio y uso público, tanto la señalada en las Normas como la nueva incorporación. Las condiciones de diseño son las establecidas en el plano de alineaciones y rasantes, y en el Capítulo de Normas Generales de Ordenación y Urbanización.

### **2.- CONDICIONES DE USO.**

- **Uso característico.**

- ❖ Tránsito rodado y peatonal por las calzadas.
- ❖ Aparcamiento. Se permitirá en aquellas calles que expresamente indique el Ayuntamiento.

- **Usos compatibles.**

- ❖ Areas de estancia.
- ❖ Zonas ajardinadas.
- ❖ Quiosco.
- ❖ Venta ambulante.
- ❖ Operaciones de Carga y Descarga. Se realizarán en el interior de las parcelas a excepción del casco antiguo, donde se deberá procurar realizarlo en tiempos mínimos para no entorpecer el tráfico de las calles.

- **Usos prohibidos.**

- ❖ Los no señalados en los apartados anteriores.

### **3.- CONDICIONES DE VOLUMEN.**

- Altura máxima de la edificación: 1 planta.
- Altura máxima de cornisa = 3,00 mts.

### **4.- CONDICIONES DE LA LEY DE CARRETERAS DE CASTILLA – LA MANCHA.**

- Con arreglo a esta Normativa, y aplicando el **Artículo 42 y 44** de la Ley de Carreteras de Castilla – La Mancha, Travesía de población es el tramo de carretera que discurre por el suelo clasificado de urbano o consolidado en las dos terceras partes de su longitud y tenga un entramado de calles al menos en uno de sus márgenes.
- La autorización de las obras o actividades en las zonas de dominio público y servidumbre de las travesías, será competencia de la Administración titular de la carretera cuando no exista planeamiento urbanístico aprobado con su informe

favorable o la actuación no se halle sometida a licencia urbanística y pueda afectar a la seguridad vial.

- Los criterios de ALINEACIÓN EN TRAVESÍA del presente Plan de ordenación son:
  - En la zona de **Ordenanza 1** (Casco Antiguo), se establece como alineación la línea media existente actualmente en las manzanas irregulares del casco (reflejadas en el plano 08 de ordenación).
  - Por defecto, en el resto de la Travesía, se dejará **una banda de servidumbre de 2 metros con la carretera**, desde el lindero de las fincas de propiedad privada con dicha carretera. **La línea de edificación se definirá a 18 metros de la línea blanca de la calzada en todas aquellas zonas en las que no exista edificación consolidada entre dos viales internos de población.**  
**La línea de edificación en la carretera CM-2004 a partir de la calle Camino de los Santos de la Humosa en dirección a El Pozo que engloba a parte de la zona consolidada y el S.U.1 será de 18 metros tal y como estaba aprobado en las Normas Subsidiarias de fecha 19 de Febrero de 1996, vigentes hasta la aprobación de las actuales.**
  - Los 2 metros de servidumbre se destinarán a la vía pública, como paso peatonal acerado y será gestionado por el Ayuntamiento.
- No obstante, cuando la actuación afecte a la calzada, el Ayuntamiento solicitará de la Administración titular informe previo que tendrá carácter vinculante.
- En la zona de travesía se cuidará el acabado de materiales de pavimentación, colocándose un bordillo alto en la zona de contacto con la vía rodada.
- En todo aquello no previsto en la Ley 9/1990 de Carreteras de Castilla – La Mancha, será de aplicación la Ley 25/1998, de 29 de Julio , de Carreteras.

## 5.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se cuidará el ambiente urbano de la red viaria mediante:

- Un amueblamiento adecuado.
- Señalizaciones adecuadas.
- Un mantenimiento decoroso, y el Ayuntamiento tendrá la obligación de mantener ese nivel de urbanización exigiendo en las reparaciones y conexiones con servicios urbanos, la reposición de la red viaria a su estado primitivo a cargo del ejecutor de las mismas.

## **ORDENANZA 10ª.- ESPACIO LIBRE DEL CASTILLO DE PIOZ.**

### **1.- AMBITO DE APLICACIÓN.**

La presente Ordenanza será de aplicación en el entorno circundante del Castillo de Pioz, de uso y dominio público.

### **2.- CONDICIONES DE USO.**

- **Uso característico.**
  - ❖ Espacio público abierto.
- **Usos compatibles.**
  - ❖ Áreas infantiles y de juego.
  - ❖ Áreas ajardinadas y de paseo.
  - ❖ Instalaciones de ferias y mercadillos provisionales.
- **Usos prohibidos.**
  - ❖ Las instalaciones urbanas, salvo las conducciones enterradas.
  - ❖ Los no señalados en los apartados anteriores.

### **3.- CONDICIONES DE VOLUMEN.**

- No se puede construir ningún tipo de edificación.

## **CAP. 10 - NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE.**

### **10.1. AMBITO DE APLICACIÓN.**

Constituye el Suelo Urbanizable los terrenos así recogidos por las Normas, sobre el que será de aplicación las presentes Normas Comunes.

### **10.2. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO.**

Las Normas dividen el Suelo Urbanizable en Areas de Reparto que podrán estar formadas por uno o varios sectores.

Cuando el área de reparto lo constituye un único sector lleva el nombre de este último.

Podrá incorporarse al Suelo Urbanizable nuevas Areas de Reparto procedentes del Suelo Rústico de protección de Infraestructuras y Equipamientos, mediante modificación puntual de las Normas.

El desarrollo de la Ordenación de cada Sector se realizará mediante la formulación de un Plan Parcial que deberá abarcar la totalidad de su ámbito.

Cuando un sector se encuentra delimitado por una carretera, el dominio público de ésta se considera fuera del ámbito del Sector.

Las Areas de Reparto que contengan más de un Sector, antes de la aprobación inicial de los Planes Parciales, deberá disponer de un Esquema Director que comprenda toda el Area.

El Esquema Director definirá las infraestructuras y sistemas generales de toda el área.

Los sectores podrán dividirse en polígonos o unidades de ejecución, si así lo establece el Plan Parcial, y siempre que quede suficientemente garantizado el reparto de beneficios y cargas, entre todos los propietarios del sector, así como los servicios urbanos de todos los polígonos. Para ello, el Plan Parcial, además de definir los polígonos, dimensionará las infraestructuras generales que afectan a más de un polígono.

Para la realización de las obras de urbanización, será necesaria la formulación de un Proyecto de Urbanización que abarque cuanto menos un polígono completo, incluyendo aquellas infraestructuras exteriores que sean necesarias para dar servicio al polígono.

En los sectores que cuentan con fincas consolidadas se descontarán estas para el cálculo del 10% de zona verde y el 15% de aprovechamiento.

En estas fincas consolidadas podrán realizar obras de reestructuración y ampliación siempre que cumplan las condiciones de la Ordenanza de aplicación.

Cuando la finca consolidada sea residencial en un polígono industrial, para poder realizar estas obras acogiéndose a la Ordenanza de su tipología actual, deberá aceptar la existencia de la zona de industria para evitar futuras reclamaciones.

No se concederá ningún tipo de licencia urbanística mientras no se cumpla como mínimo con el apartado 3.2.7., "Derecho a Edificar".

### **10.3. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.**



- Aprovechamiento lucrativo:

Áreas de reparto de sector único: Se aplicará la Ordenanza que figura en la ficha, sobre la superficie edificable, sin que se sobrepase la densidad señalada.

Áreas de reparto de varios sectores: Se multiplicará la Edificabilidad de la ficha por la superficie total del sector.

#### **10.4. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.**

Como consecuencia de la clasificación y desarrollo del Suelo Urbanizable los propietarios están obligados según dicta la L.O.T.A.U., a:

- Costear las obras de urbanización. Tanto de los sistemas interiores y generales que se encuentren dentro del sector, como de las infraestructuras exteriores que se precisen para dar servicio a la actuación.
- Asimismo, deberán contribuir en la medida que les afecte, en los costos de los servicios municipales, tales como depósitos de agua, depuradora, etc.
- Costear los gastos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización, así como la prestación de los servicios urbanos.

Para ello, se constituirá una Entidad de Conservación, cuyo ámbito abarcará un Área de Reparto completa.

Las redes de agua, saneamiento y alumbrado público, serán cedidas por el promotor al Ayuntamiento, quien podrá cederlos a la Entidad de Conservación sin perder su titularidad. Tendrán que ceder a favor del Ayuntamiento las superficies de los terrenos siguientes:

- Sistemas Generales: en la cuantía y lugar que determinan estas Normas.
- Sistemas Interiores: en la cuantía que determina el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, ubicados en los lugares que establecen las Normas como preferentes. Para el cómputo de estas cesiones, se descontará a la superficie del sector la de los Sistemas Generales.
- Suelo edificable urbanizado correspondiente al 10% del aprovechamiento de cada sector o en su caso, el porcentaje que establece la ficha como aplicación del aprovechamiento tipo.

Están exentos de la obligación de estas cesiones, aquellos terrenos que se encuentran consolidados y no se avengan al aumento de aprovechamiento que conlleva la actuación.

Se deben cumplir los plazos de ejecución establecidos en la ficha de cada sector empezando a contar desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, hasta la recepción provisional de las obras de urbanización.

#### **10.5. SISTEMA DE ACTUACIÓN.**

Con carácter general las Áreas de Reparto se ejecutarán por el sistema de Compensación, pudiendo modificarse este sistema siguiendo las determinaciones de la Ley del Suelo, sin que ello suponga modificación de las Normas.

#### **10.6. OBRAS Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.**

La ejecución de las obras de urbanización requerirá en todo caso la aprobación del Plan Parcial de Ordenación y del correspondiente Proyecto de Urbanización.

#### **10.7. ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS.**

Si el promotor fuese sustituido por una entidad urbanística colaboradora de compensación o de conservación, no quedará libre de sus obligaciones hasta que la citada entidad esté inscrita en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras.

Cuando una Entidad de Conservación de un polígono se cree antes que la Entidad de Conservación de rango superior, en sus estatutos figurarán los terrenos y servicios que tengan que pasar a esta Entidad cuando se constituya.

Cuando exista la Entidad de Conservación del Area de Reparto, ésta podrá delegar las funciones y terrenos propios de cada polígono a sus respectivas Entidades de Conservación. Si no están definidos los polígonos, se determinarán éstos siguiendo los procedimientos de la Ley del Suelo, indicándose en dicho trámite las obligaciones de cada polígono o unidad de ejecución.

## **CAP. 11 - NORMAS PARA EL SUELO RÚSTICO.**

### **11.1. EL SUELO RÚSTICO EN LOS MUNICIPIOS CON PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.**

Se registrá por lo dispuesto en los artículos 47 ,50 , 54 a 66 de la Ley 2/1998 (Castilla-La Mancha), de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

En los municipios con Plan de Ordenación Municipal, pertenecerán al suelo rústico los terrenos que dicho Plan adscriba a esta clase de suelo, por:

- (a) Tener la condición de bienes de dominio público natural.
- (b) Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuanto menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.
- (c) Ser procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por el contrario con riquezas naturales.
- (d) Resultar objetiva y razonadamente inadecuado su destino para servir de soporte, previa urbanización, a aprovechamientos urbanos. Bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesariedad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el planeamiento territorial y urbanístico y conforme, en todo caso, a los criterios establecidos en las correspondientes instrucciones técnicas del planeamiento.

De conformidad con los criterios que se establezcan reglamentariamente, el Plan de Ordenación Municipal deberá diferenciar, dentro de esta clase de suelo, las categorías de **suelo rústico protegido y de reserva.**

### **11.2. SUELO RÚSTICO PROTEGIDO.**

Deberá, a su vez, diferenciarse entre:

- **El suelo rústico de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno**, por razón de los valores, naturales o culturales, que en ellos se hagan presentes.

A este tipo de suelo se adscribirá en todo caso:

1. Los bienes de dominio público natural y sus zonas de protección, en la variedad específica de protección ambiental.
2. Los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas, en la variedad específica de protección natural.
3. Las alamedas en los márgenes de los arroyos, como Hábitats Protegidos que son se clasificarán como *Suelo Rústico de Protección Ambiental*.

4. Según determina la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla – La Mancha, en su artículo 93 (Efectos en estudio de impacto y normas de planeamiento), las áreas ocupadas por formaciones boscosas naturales deben localizarse en los planes de urbanismo como Suelo Rústico de Protección Ambiental.
  5. Para la preservación de los ecosistemas existentes en los cauces y conseguir la protección de los mismos, se clasificarán como Suelo Rústico de Protección Ambiental.
  6. Las Vías Pecuarias y sus zonas de protección deberán declararse Suelo Rústico de Protección Ambiental por tratarse de Bienes de Dominio Público Natural.
- **Suelo rústico de protección estructural, sea hidrológica, agrícola, ganadera, forestal, extractiva**, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos.
  - **Suelo Rústico de protección de Infraestructuras y equipamientos**, por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones.
1. El Plan de Ordenación Municipal deberá clasificar las infraestructuras como suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos.

### 11.3. SUELO RÚSTICO DE RESERVA.

Los terrenos cuya clasificación resulte de lo dispuesto en la letra d) del número anterior.

1. En los terrenos clasificados como **suelo rústico de reserva** podrán realizarse los siguientes actos:
  - a) En todo caso y en los términos que reglamentariamente se precisen, los enumerados en la letra a) del apartado 1.2 del número 1 del artículo 50 de la LOTAU, que no estén prohibidos o excluidos expresamente por el planeamiento territorial y urbanístico.

Además de los que sean excluidos por instrumentos de ordenación territorial o urbanística, no podrán ejecutarse, ni legítimamente por acto administrativo alguno los actos de transformación del estado del suelo que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de la protección de un espacio natural, así como de erosión o pérdida de calidad de suelo, afección de zonas húmedas o masas vegetales, abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.

b) Los expresamente permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico, de entre los siguientes actos:

- Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que cumplan los requisitos mínimos establecidos por la ordenación territorial y urbanística y, en todo caso, los de legislación agraria.
- Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.
- Los vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos.
- La reposición de muros previamente existentes y la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o de cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

–La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo urbano, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

2. El propietario de suelo clasificado como rústico de reserva tendrá, una vez obtenida la calificación urbanística preceptiva y cuando la ordenación territorial y urbanística no prohíba el uso en edificación no vinculado a la explotación agrícola, pecuaria o forestal, el derecho a materializar éste en las condiciones determinadas por dicha ordenación, previo cumplimiento de los específicos deberes del levantamiento de las cargas que ésta determine y, en todo caso, el pago de un canon urbanístico, cuya fijación corresponderá al municipio, por cuantía mínima del 2 por 100 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, que podrá ser satisfecho en especie mediante cesión de suelo por valor equivalente. El uso en edificación que otorgue la calificación urbanística podrá tener una duración limitada, aunque renovable, que no será inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de toda la inversión que requiera su materialización.

3. Las condiciones que determine la ordenación territorial y urbanística para la materialización del uso en edificación que prevea en suelo rústico de reserva deberán:

a) Asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para la protección del Medio Ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

Existe riesgo de creación de un nuevo núcleo de población desde que surge una estructura de la propiedad del suelo en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar la demanda de los servicios e infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de la explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

b) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

#### **11.4. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS.**

Serán las señaladas con los criterios y supuestos previstos en este Capítulo y concretamente con las limitaciones que se señalan y con las determinaciones que se imponen en las medidas de protección.

Las obras menores, no se permitirán cuando no existan edificaciones en las parcelas situadas en este suelo, exceptuando los cerramientos de parcelas, depósitos de agua y casetas de pozo.

#### **11.5. CONSTRUCCIONES ESTÉTICAS.**

1. Todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico deberán ajustarse, en todo caso, a las siguientes reglas:

- 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.
- No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.

- No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, las viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.
- Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles y 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 fachada.
- Las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con los invariantes característicos de la arquitectura rural o tradicional.
- Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con el empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como 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.
- No tendrán una altura superior a una planta ni sobrepasarán los 4 metros al alero y 6 metros a la cumbrera, con las siguientes excepciones:
  1. En instalaciones auxiliares como silos, espacios de almacenamiento propios de la instalación, etc, no se sobrepasarán los 12 metros de altura de cornisa.
  2. Los elementos de mecanización al servicio de las instalaciones que sobrepasen los 12 metros de altura, habrán de justificarse técnicamente.
  3. Las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural podrán tener una **altura máxima de cornisa de 7,5 metros**. No tener ni más de dos plantas, ni una **altura a cumbrera superior a 8,5 metros**, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hiciera imprescindible superarlas en algunos puntos.
- Las cubiertas serán de teja roja o vieja, permitiéndose en fibrocemento rojo o verde para las naves o almacenes.
- Las fachadas serán de piedra o irán debidamente enfoscadas.
- En todos los casos se exigirá tapar con arbolado perenne las edificaciones que se realicen en este suelo.
- Todas las construcciones deberán tener, asimismo, los servicios necesarios para cumplir la función a la que se destinen, debiéndose retranquear lo mismo que su altura a cualquiera de los linderos.
- Se respetará una distancia mínima de 500 m. de cada instalación al suelo clasificado como urbano o urbanizable cuando se trate de instalaciones molestas, o con las distancias que señala el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas cuando se trate de instalaciones insalubres o peligrosas.

- El Ayuntamiento podrá ampliar la distancia mínima de instalaciones cuando se sitúen en una zona en que los vientos dominantes pudieran trasladar olores al casco antiguo, en el caso de que la instalación los produjese, pero no así a las zonas residenciales y de nueva creación.
  - Se exigirá el cerramiento de la instalación mediante tela metálica con un mínimo de 1,20 m. de altura.
2. En defecto a determinaciones distintas del planeamiento territorial y urbanístico, las construcciones y edificaciones deberán observar las siguientes reglas:
- Ser adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
  - Tener el carácter de aisladas.
  - Retranquearse, como mínimo, 5 metros a linderos y 15 metros a ejes de caminos o vías de acceso, tal y como dicta la LOTAU.

#### **11.6. CONDICIONES DE VOLUMEN.**

- Invernaderos y viveros:

- ❖ La edificación en estos usos se limitará a las características propias de sus instalaciones.

- Las construcciones de vivienda familiar cumplirán las siguientes condiciones:

- ❖ La superficie mínima de la finca se fija en 15.000 m<sup>2</sup>.
- ❖ La edificación máxima será de 300 m<sup>2</sup>.
- Para otras construcciones que sean permitidas según lo estipulado en la normativa:
- ❖ Parcela mínima: Unidad mínima de cultivo según Legislación Agraria.
- ❖ Ocupación: 15%.

#### **11.7. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN.**

En el suelo rústico de protección ambiental sólo podrán producirse las calificaciones urbanísticas que sean congruentes con los aprovechamientos que expresamente permita el planeamiento territorial y urbanístico.

En ningún caso, serán posibles calificaciones que el planeamiento territorial y urbanístico considere incompatibles con el régimen de protección que establezca.

#### **11.8. CONCURSO SOBRE LOCALIZACIÓN Y CARACTERÍSTICAS PARA LA LEGITIMACIÓN DE CIERTOS ACTOS DE INICIATIVA PARTICULAR.**

Cuando las actividades clasificadas o los equipamientos colectivos y las instalaciones y los equipamientos de carácter industrial o terciario contemplados en la letra f) del artículo 60 de la LOTAU sean promovidos por particulares y, por sus características, puedan limitar, dificultar o impedir el desarrollo de ulteriores iniciativas, particulares o públicas,

con el mismo o análogo objeto, o simplemente condicionar la implantación o localización de éstas en áreas de extensión apreciable.

La Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, antes de proceder a la tramitación del procedimiento pertinente conforme al título siguiente, podrá convocar y celebrar concurso público de iniciativas, que versará sobre la localización y características de los usos y actividades posibles.

### **11.9. REQUISITOS DE LOS ACTOS DE USO Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICOS.**

Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en el artículo 54 de la LOTAU, así como los usos y las actividades a los que se destinen, deberá cumplir los siguientes requisitos:

#### **A) Sustantivos:**

Realizarse sobre finca que tenga las características y superficie mínima siguientes:

a) Las dispuestas por la ordenación territorial y urbanística para la autorización de viviendas familiares en zonas homogéneas delimitadas por el planeamiento territorial y urbanístico, cuya densidad no podrá alcanzar la de una vivienda por cada 2 hectáreas y sin que la finca vinculada a la vivienda pueda ser, en ningún caso, inferior a 1,5 hectáreas.

En el caso de obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas se estará a este efecto a lo dispuesto en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.

b) La funcionalmente indispensable para las construcciones e instalaciones correspondientes, que nunca podrá ser inferior a la prescrita para vivienda familiar, en todos los restantes casos.

La finca a que se refiere el párrafo anterior quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de la finca a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras estas permanezcan vigentes, la finca no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación real deberá acreditarse ante la administración competente como requisito para el otorgamiento de la perceptiva licencia.

#### **B) Requisitos administrativos:**

a) La acreditación del otorgamiento, previo a la concesión de la calificación y la licencia, de cualesquiera concesiones o autorizaciones administrativas u otras que fueran necesarias conforme a la legislación administrativa aplicable.

b) La calificación urbanística previa a la licencia municipal y su concesión corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para todos los actos que pretendan ejecutarse en suelo rústico de protección de cualquier municipio y rústico de reserva en municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho.



En los restantes supuestos la concesión de la calificación urbanística correspondiente a los municipios, que se pronunciarán sobre ella en el procedimiento de otorgamiento de licencia y con motivo de la resolución del mismo.

c) El afianzamiento del cumplimiento de las condiciones legítimas de las correspondientes calificación y licencia.

A este efecto, los interesados deberán, una vez otorgada la licencia municipal, prestar garantía en cualesquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración municipal, por el importe mínimo del 3 por 100 del coste de la totalidad de las obras o los 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 legítima en éstas.

### **11.10. LEGISLACIÓN AMBIENTAL VIGENTE.**

El documento definitivo deberá tener en cuenta y recoger toda la legislación ambiental vigente que le afecte. Entre las que no se han tenido en cuenta en el Plan de Ordenación Municipal se citan:

#### **E – 1) Legislación en materia de Evaluación de Impacto Ambiental:**

##### Comunitaria:

- ❖ Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001 relativa a la evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el medio ambiente (DOCE núm. L197, de 21 de julio de 2001).
- ❖ Directiva 97/11/CE, del Consejo, de 3 de marzo, por la que se modifica la Directiva 85/337/CEE, de 27 de junio de 1985, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente (DOCE núm. L197, de 21 de julio de 2001).

##### Estatal:

- ❖ Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- ❖ Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación del Impacto Ambiental.
- ❖ Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.

##### Autonómica:

- ❖ Decreto 118/2000, de 20 de junio, por el que se establecen umbrales y criterios para determinadas actividades del anejo 2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla - La Mancha.

#### **E – 2) Legislación de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística:**

##### Estatal:

Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del Suelo y Valoraciones, en el Estado Español.

E – 3) Figuras de protección que puedan ser determinantes a la hora de llevar a cabo la clasificación del suelo y de establecer los usos permitidos y prohibidos en cada una de las clases de suelo, como pueden ser:

Planes Estratégicos de Conservación de los Humedales.

Comunitaria:

- ❖ Directiva 79/409/CEE, relativa a la conservación de las aves silvestres (D.O.C.E. núm. L 103, de 25 de abril de 1979); ampliadas por la Directiva 91/244/CEE de la Comisión, de 6 de marzo, Directiva 94/24/CE, de 8 de junio, por la que se amplía el anexo 2 de la directiva 79, Directiva 97/49/CE, de 29 de julio, que modifica el anexo 1 de la directiva 79.
- ❖ Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (DOCE núm. L 206, de 22 de julio de 1992).
- ❖ Recomendación 75/66/CEE de la Comisión, de 20 de diciembre de 1974, a los Estados Miembros relativa a la protección de las aves y de sus espacios vitales. (D.O.C.E. núm. L 021 de 28 de enero de 1975).
- ❖ Convenio sobre la conservación de las especies migradoras de la fauna silvestre (D.O.C.E. núm. L 210, de 19 de julio de 1982).
- ❖ Resolución del Consejo, de 2 de abril de 1979, referente a la Directiva 70/409/CEE relativa a la conservación de las aves silvestres (D.O.C.E. núm. C 103, de 25 de abril de 1979).

Estatal:

- ❖ Ley 41/1997, de 5 de noviembre, sobre la reforma de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres (BOE de 6 de noviembre de 1997).
- ❖ Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se crea el Catálogo Nacional de especies Amenazadas (BOE núm 82 de 5 de abril de 1990).
- ❖ Orden de 9 de julio de 1998 de Ministerio de Medio Ambiente de Catálogo Nacional de Especies Amenazadas (BOE núm. 191 de 11 de agosto de 1998).
- ❖ Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (B.O.E. núm. 310 de fecha, 28 de diciembre de 1995).
- ❖ Real Decreto 1803/1999, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el Plan Director de la Red de Parques Nacionales.

Autonómica:

- ❖ Decreto 73/1990, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de ejecución de la Ley 2/1988 (DOCM, de 27 de junio de 1990).
- ❖ Decreto 33/1998, de 5 de mayo, por el que se crea el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla-La Mancha (DOCM, de 15 de mayo de 1998).
- ❖ Decreto 200/2001, de 6 de noviembre, por el que se modifica el Catálogo Regional de Especies Amenazadas (DOCM, núm. 119, de 13 de noviembre de 2001).
- ❖ Decreto 199/2001, de 6 de noviembre, por el que se amplía el Catálogo de Hábitats de Protección Especial de Castilla – La Mancha, y se señala la denominación sintaxonómica equivalente para los incluidos en el anejo 1 de la Ley 9/1999, de Conservación de la Naturaleza (DOCM, núm. 119, de 13 de noviembre de 2001).

- ❖ Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza en Castilla-La Mancha.
- ❖ Orden de 12 de junio de 1996 (Consejería de Agricultura y Medio Ambiente) por la que se acuerda el inicio del expediente para la aprobación de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales de 28 humedales de Castilla-La Mancha.

E – 4) Conservación del Patrimonio:
-------------------------------------

Estatal:

- ❖ Ley de Montes, de 8 de junio de 1957 (BOE núm. 154, de 10 de junio de 1957) y su Decreto 485/1962, de 22 de febrero de 1962, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la citada Ley (BOE, de 12 y 13 de marzo de 1962). Derogados art. 189 a 201 por la Ley 4/1989.
- ❖ Decreto 34/2000, de 29 de febrero de 2000, para la regulación del uso recreativo, la acampada y la circulación de vehículos a motor en el medio natural.
- ❖ Ley 2/1993, de 15 de julio, de Caza de Castilla – La Mancha (Corrección de erratas de la Ley 2/1993, de 1 de octubre de 1993).
- ❖ Decreto 141/1996, de 9 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de aplicación de la Ley 2/1993, de 15 de julio, de Caza de Castilla – La Mancha.
- ❖ Ley 1/1992, de 7 de mayo de 1992, de Regulación de la Pesca Fluvial en Castilla – La Mancha.
- ❖ Decreto 91/1994, de 13 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla los títulos I, II, IV, V, VI y parcialmente el título VII de la Ley 1/1992, de 7 de mayo, de Pesca Fluvial.
- ❖ Ley 23/1982, de 16 de junio, Reguladora del Patrimonio Nacional (BOE núm. 148, de 22 de junio de 1982).
- ❖ Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (BOE núm. 155, de 29 de junio; corrección de errores en BOE núm. 296, de 11 de diciembre de 1985).
- ❖ Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (BOE de 28 de enero de 1986); modificado por Real Decreto 64/1994, de 21 de enero (BOE de 2 de marzo de 1994).
- ❖ Real Decreto 1680/1991, de 15 de noviembre, por el que se desarrolla la disposición adicional novena de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, sobre garantía del Estado para obras de interés cultural (BOE de 28 de noviembre de 1991).
- ❖ Real Decreto 162/2002, de 8 de febrero, por el que se modifica el artículo 58 del Real Decreto 11/1986, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español (BOE de 9 de febrero de 2002).
- ❖ Real Decreto 496/1987, de 18 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la ley 23/1982, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional.
- ❖ Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Autonómica:

- ❖ Ley 4/2001, de 10 de mayo, de Parques Arqueológicos de Castilla – La Mancha (BOE núm. 148 de 21 de junio de 2001).
- ❖ Decreto 165/1992, de 1 de diciembre, de Patrimonio Histórico-Artístico.

E – 5) Legislación referente a la contaminación atmosférica y a la calidad del aire que permita fijar criterios para el emplazamiento de determinados tipos de actividades. Para ello habrá que tener en cuenta, además de la legislación a nivel comunitario, estatal y
--

autonómico, las Ordenanzas municipales, en lo que se refiera a actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, niveles máximos admisibles de partículas contaminantes presentes en la atmósfera y regulación de contaminación acústica en el sector del tráfico, del transporte y la vivienda:

#### Comunitaria:

- ❖ Directiva 1999/30/CE del Consejo, de 22 de abril de 1999, relativa a los valores límite de dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno y óxidos de nitrógeno, partículas y plomo en el aire ambiente (DOCE núm. L 163, de 29 de junio de 1999).
- ❖ Decisión 2001/744/CE de la Comisión, de 17 de octubre de 2001, por la que se modifica el anexo V de la Directiva 1999/30/CE del Consejo relativa a los valores límite de dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno y óxidos de nitrógeno, partículas y plomo en el aire ambiente (DOCE núm. L 278, de 23 de octubre de 2001).
- ❖ Directiva 2000/69/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de noviembre de 2000, sobre los valores límite para el benceno y el monóxido de carbono en el aire ambiente (DOCE núm. L 313, de 13 de diciembre de 2000).

#### Estatal:

- ❖ Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. (BOE, 7 de diciembre de 1961). Corrección de erratas (BOE, 7 de marzo de 1962). Orden Ministerial de 15 de marzo de 1963, sobre industrias molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (BOE, 2 de abril de 1963).
- ❖ Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico. (BOE, de 26 de diciembre de 1972). Decreto 833/1975, de 6 de febrero, que desarrolla la Ley 38/72 (BOE, 22 de abril de 1975). Real Decreto 547/79, por el que se modifica el Decreto 833/1975 (BOE, 23 de marzo de 1979).
- ❖ Orden de 18 de octubre de 1976, sobre prevención y corrección de la contaminación industrial de la atmósfera (BOE, 3 de diciembre de 1976).
- ❖ Real Decreto 1613/1985, de 1 de agosto, por el que se modifica parcialmente el Decreto 833/1975, de 6 de febrero y se establecen nuevas normas de calidad del aire en lo referente a contaminación por dióxido de azufre y partículas (BOE, núm. 219, de 12 de septiembre de 1985).
- ❖ Real Decreto 717/1987, de 27 de mayo, por el que se modifica parcialmente el Decreto 833/1975, de 6 de febrero y se establecen nuevas normas de calidad del aire en lo referente a contaminación por dióxido de nitrógeno y plomo (BOE, 6 de junio de 1987).
- ❖ Real Decreto 1321/1992, de 30 de octubre, por el que se modifica parcialmente el Decreto 1613/1985, de 1 de agosto y se establecen nuevas normas de calidad del aire en lo referente a contaminación por dióxido de azufre y partículas (BOE, núm. 289, de 2 de diciembre de 1992).
- ❖ Real Decreto 1494/1995, de 8 de septiembre, sobre contaminación atmosférica por ozono. (BOE núm. 230, de 26 de septiembre de 1995).

- ❖ Real Decreto 1316/1989, de 27 de octubre, sobre protección de los trabajadores contra el ruido ambiental (BOE núm. 263, de 2 de noviembre de 1989, y núm. 126 de 26 de mayo de 1990).
- ❖ Real Decreto 245/1989, de 27 de febrero, sobre determinación y limitación de la potencia acústica admisible de determinado material y maquinaria de obra (BOE núm. 60, de 11 de marzo de 1989).
- ❖ Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, que regula las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas al aire libre (BOE núm. 52, de 1 de marzo de 2002).
- ❖ Real Decreto 1909/1981, de 24 de julio, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-81, sobre condiciones acústicas en los edificios.

Autonómica:

- ❖ Decreto 79/86, de 11 de julio, sobre servicios y funciones en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (DOCM, 29 de julio de 1986).

E – 6) Legislación de aguas, tanto en lo referente a la protección del Dominio Público Hidráulico, al Régimen de Utilización del agua, como a la calidad de las aguas:

Comunitaria:

- ❖ Directiva 2000/60/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas (DOCE núm. L 327, de 22 de diciembre de 2000).
- ❖ Decisión 2455/2001/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de noviembre de 2001, por la que se aprueba la lista de sustancias prioritarias en el ámbito de la política de aguas, y por la que se modifica la Directiva 2000/60/CE (DOCE núm. L 331, de 15 de diciembre de 2001).
- ❖ Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (BOE núm. 176, de 24 de julio de 2001) – Corrección de errores (BOE núm. 287, de 30 de noviembre de 2001).
- ❖ Directiva del Consejo 75/440/CEE, de 16 de junio de 1975, Calidad requerida para las aguas superficiales destinadas a la producción de agua potable en los Estados miembros.
- ❖ Directiva del Consejo 76/160/CEE, de 8 de diciembre de 1975, Calidad de aguas de baños.
- ❖ Directiva del Consejo 76/464/CEE, de 4 de mayo de 1976, Contaminación causada por determinadas sustancias peligrosas vertidas en el medio acuático de la Comunidad.
- ❖ Directiva del Consejo 80/68/CEE, de 17 de septiembre de 1979, Protección de las aguas subterráneas contra la contaminación causada por determinadas sustancias peligrosas.
- ❖ Directiva del Consejo 80/778/CEE, de 15 de julio de 1980, Calidad de las aguas destinadas al consumo humano.
- ❖ Directiva del Consejo 86/280/CEE, de 12 de junio de 1986, Valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de determinadas sustancias peligrosas comprendidas en la Lista I del Anexo de la Directiva 76/464/CEE.
- ❖ Directiva del Consejo 91/676/CEE, de 12 de diciembre de 1991, Protección de las aguas contra la contaminación producida por nitratos utilizados en la agricultura.

- ❖ Directiva del Consejo 91/271/CEE, de 21 de mayo de 1991, Tratamiento de las aguas residuales urbanas.

Estatal:

- ❖ Ley 29/1985, de 2 agosto, de Aguas. Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del dominio público hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas. Real Decreto 927/1988, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, en desarrollo de los Títulos II y III. Real Decreto 1315/92, de 30 de octubre, por el que se modifica parcialmente el R.D. 849/1986 (BOE, 1 de diciembre de 1992).
- ❖ Ley 46/1999, de 13 de diciembre, de modificación de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas. (BOE núm. 298, de 14 de diciembre de 1999).
- ❖ Orden de 11 de mayo de 1988 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, sobre características básicas de calidad que deben ser mantenidas en las corrientes de agua superficiales cuando sean destinadas a la producción de agua potable. (BOE, 24 de mayo de 1988).
- ❖ Real Decreto 734/1988, de 1 de julio, por el que se establecen normas de calidad de las aguas de baño. (BOE, 13 de julio de 1988). Corrección de errores (BOE, 15 de julio de 1988).
- ❖ Real Decreto 1138/1990, de 14 de septiembre, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público. (BOE, 20 de septiembre de 1990).
- ❖ Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. (BOE núm. 312, de 30 de diciembre de 1995).
- ❖ Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas (BOE núm. 77, de 29 de marzo de 1996).
- ❖ Real Decreto 2116/1998, de 2 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas (BOE núm. 251, de 20 de octubre de 1998).
- ❖ Real Decreto 995/2000, de 2 de junio, por el que se fijan objetivos de calidad para determinadas sustancias contaminantes y se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril (BOE núm. 147, de 20 de junio de 2000).
- ❖ Resolución de 25 de mayo de 1998, de la Secretaría de Estado de Aguas y Costas, por la que se declaran las “zonas sensibles” en las cuencas hidrográficas intercomunitarias.
- ❖ Real Decreto 3589/1983, de 28 de diciembre, sobre traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Castilla – La Mancha en materia de abastecimientos de agua, saneamientos, encauzamientos y defensas de márgenes de ríos. (BOE núm. 118, de 17 de mayo de 1984).
- ❖ Orden Ministerial de 23 de diciembre de 1986, sobre normas complementarias en relación con las autorizaciones de vertido de aguas residuales.
- ❖ Real Decreto 484/95 sobre medidas de regularización y control de vertidos (BOE núm. 95, de 21 de abril de 1995).
- ❖ Planes de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales.

- ❖ Plan de Vertidos.
- ❖ Planes hidrológicos de cuenca.

E – 7) Legislación referente a residuos, que ayude a determinar los tratamientos necesarios para desarrollar en el municipio, la conveniencia o no de determinados emplazamientos de industrias o actividades que pudieran generar residuos clasificados como peligrosos o tóxicos, la ubicación de los diferentes vertederos... Las decisiones que respecto de los residuos se tomen a nivel municipal, deberán estar en consonancia con los distintos Planes de gestión de Residuos vigentes a diferentes escalas. Para ello habrá que considerar las diferentes Directivas que en materia de residuos dicta la Comunidad Económica Europea, así como la legislación y planes de residuos estatales y autonómicos.

Estatal:

- ❖ Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos. (BOE núm. 182, de 30 de julio de 1988).
- ❖ Resolución de 28 de abril de 1995 (Secretaría del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo), por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 17 de febrero de 1995, que aprueba el Plan Nacional de Residuos Peligrosos (1995-2000) (BOE núm.114, de 13 de mayo de 1995).
- ❖ Real Decreto 952/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833/1986, de 20 de julio (BOE núm. 160, de 5 de julio de 1997).
- ❖ Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos. (BOE núm. 96, de 22 de abril de 1998).
- ❖ Resolución de 13 de enero de 2000 (Secretaría General de Medio Ambiente), por la que se dispone la publicación del Acuerdo de Consejo de Ministros, de 7 de enero de 2000, por el que se aprueba el Plan Nacional de Residuos Urbanos. (BOE núm. 28, de 2 de febrero de 2000).

Autonómica:

- ❖ Decreto 70/1999, de 25 de mayo de 1999, por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos de Castilla – La Mancha. (DOCM núm. 37, de 5 de junio de 1999).
- ❖ Decreto 158/2001, de 5 de junio de 2001, por el que se aprueba el Plan Regional de Residuos Peligrosos de Castilla – La Mancha (DOCM núm. 81, de 19 de julio de 2001).

E – 8) Legislación en materia de uso público:

Autonómica:

- ❖ Decreto 34/2000, de 29 de febrero de 2000, para la regulación del uso recreativo, la acampada y la circulación de vehículos a motor en el medio natural (DO Castilla – La Mancha núm. 25, de 21 de marzo de 2000).
- ❖ Decreto 141/1996, de 9 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de aplicación de la Ley 2/1993, de 15 de julio, de Caza de Castilla – La Mancha (DOCM, de 20 de diciembre de 1996); Corrección de errores (DOCM, de 17 de enero de 1997). Corrección de errores (DOCM, de 19 de diciembre de 1997).

- ❖ Ley 1/1992, de 7 de mayo de 1992, de Regulación de la Pesca Fluvial en Castilla – La Mancha (DOCM, de 24 de julio de 1992); Corrección de errores (DOCM, de 23 de septiembre de 1992).
- ❖ Decreto 91/1994, de 13 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla los títulos I, II, IV, V, VI y parcialmente el título VII de la Ley 1/1992, de 7 de mayo, de Pesca Fluvial.

E – 9) Legislación en materia de infraestructuras:
--

Estatal:

- ❖ Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta y media tensión (BOE, 27 de diciembre de 1968).
- ❖ Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, Reglamento General de Carreteras (BOE núm. 228, de fecha 23 de septiembre de 1994).
- ❖ Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
- ❖ Ley 16/1987, de 30 de julio, Ordenación de los Transportes Terrestres, publicado en el BOE el 31 de julio de 1987.
- ❖ Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, Reglamento de Ordenación de los Transportes Terrestres (BOE, 8 de octubre de 1990).

Autonómica:

- ❖ Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla – La Mancha (BOE núm. 60, de fecha 11 de marzo de 1991).
- ❖ Decreto 5/1999, de 2 de febrero de 1999, por el que se establecen normas para instalaciones eléctricas aéreas en alta tensión y líneas en baja tensión con fines de protección de la avifauna (DOCM núm. 9, de 12 de febrero de 1999).
- ❖ Otros planes o figuras de ordenación del territorio, como pueden ser los Planes de Desarrollo Rural, los Planes Forestales...