

**1. - DISPOSICIONES GENERALES.**

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

### **1.1.1 OBJETO Y FUNDAMENTO.**

El objeto del presente Plan de Ordenación Municipal es la ordenación urbanística del territorio del Término Municipal de Fuente el Fresno, regulando el uso de los terrenos y las condiciones de la edificación.

Establece los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

### **1.1.2 NATURALEZA.**

El presente Plan de Ordenación al no existir figuras urbanísticas anteriores constituye la única figura de ordenación del territorio municipal.

### **1.1.3 CARACTERÍSTICAS.**

El presente Plan de Ordenación Municipal tiene las siguientes características:

- a) Es una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.
- b) Es originario, no derivado o dependiente. Sólo en el caso en que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que les afecte o modifique, estas normas deberán acomodarse a sus determinaciones.
- c) Es inmediatamente ejecutivo.
- d) Es 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 tiene el carácter de instrumento de planeamiento referido al medio físico municipal.
- f) Clasifican el suelo del Término Municipal en las siguientes clases de suelo: Urbano, Urbanizable y Rústico.

## **1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

El presente Plan de Ordenación Municipal es de aplicación en la totalidad del Término Municipal de Fuente el Fresno (Ciudad Real).

## **1.3 VIGENCIA.**

El presente Plan de Ordenación entrará en vigor a partir de la fecha de publicación en el Diario Oficial de la Comunidad Autónoma (D.O.C.M.) del acuerdo de su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia, todo de acuerdo con el Artículo 42 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (LOTAU C-LM/98) de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.

## **1.4 EFECTOS.**

El Plan de Ordenación Municipal, así como los instrumentos urbanísticos de desarrollo del mismo, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios e inmediatamente ejecutivos.

#### **1.4.1 PUBLICIDAD.**

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación del presente Plan de Ordenación Municipal e instrumentos urbanísticos de desarrollo del mismo, así como a solicitar por escrito información del régimen aplicable a una finca.

#### **1.4.2 OBLIGATORIEDAD.**

El presente Plan de Ordenación Municipal y los instrumentos urbanísticos de desarrollo del mismo obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

#### **1.4.3 EJECUTORIEDAD.**

La Ejecutoriedad del planeamiento implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declaradas de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios, que sean destinados por el Plan al establecimiento de viales y servicios públicos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en las condiciones que se establezcan en la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de la Junta de Castilla-La Mancha.

### **1.5 REVISIÓN, INNOVACIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN.**

#### **1.5.1 REVISIÓN A CAUSA DE PLANEAMIENTO SUPERIOR.**

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de Ordenación Territorial de los previstos en la Ley de Ordenación del Territorio que afecte total o parcialmente al territorio municipal, se procederá a la modificación de las determinaciones de este Plan de Ordenación Municipal.

#### **1.5.2 SUPUESTOS GENERALES DE REVISIÓN.**

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

- a) Elección de un modelo territorial distinto del previsto en este Plan.
- b) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en este Plan.
- c) Por el previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en el Plan de Ordenación Municipal.
- d) Variaciones en la clasificación del suelo que no respondan al interés general municipal o comarcal.
- e) Variaciones en la calificación del suelo, que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad en una zona o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, zonas verdes o equipamientos de uso público y que no respondan al interés general municipal o comarcal.
- f) Cambio en las ordenanzas de la edificación en el Núcleo Tradicional.
- g) Cuando la suma o acumulación de numerosas innovaciones o modificaciones del Plan de Ordenación, amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurales.
- h) Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos fijados para el desarrollo y/o ejecución de las Unidades de Actuación y Sectores.

Se atenderá, no obstante, al Artículo 40 de la Ley del Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

### 1.5.3 INICIACIÓN DE LA REVISIÓN.

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de este Plan sobre la base de los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento, por la mayoría absoluta de sus miembros, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente.

Igualmente, podrá el Consejo de Gobierno de la Junta de Comunidades adoptar mediante decreto la disposición del deber de proceder a su revisión en los casos de excepcional interés público que exija la adaptación de planes municipales a los supramunicipales.

El régimen de innovación de las determinaciones de los planes deberá ser establecido por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento, salvo las innovaciones que puedan operar los Planes Parciales y Especiales según el Artículo 17 B, b) y c) de la LOTAUC-LM/98.

Las condiciones para dichas innovaciones son las que señala el Artículo 39 de la citada LOTAUC-LM/98.

### 1.5.4 MODIFICACIONES.

Se considerarán modificaciones del presente Plan de Ordenación Municipal las variaciones o alteración de alguno o algunos de los elementos o determinaciones no estructurantes antes definidos, o cuando afectando la variación a los elementos o determinaciones estructurantes, ésta no implique ninguno de los supuestos antes descritos para proceder a la revisión anticipada.

Se consideran elementos de la ordenación que corresponden al nivel de desarrollo del planeamiento:

- La delimitación de las Unidades de Actuación en Suelo Urbano.
- La determinación del Sistema de Actuación en dichas Unidades de Actuación:

No se consideran modificaciones del Plan:

- Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan de Ordenación reserven al Planeamiento de Desarrollo, según lo especificado en este Plan para cada clase de suelo.
- Los nuevos reajustes permitidos que la Ejecución del Planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las Unidades de Gestión, siempre que no afecte a la clasificación del suelo y no suponga reducción de las superficies destinadas a espacios libres, dotaciones o viarios.
- La aprobación, en su caso, de ordenanzas municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados por el Plan, que no se hallen previstos en ellas.
- Las modificaciones del Catálogo de Bienes de Espacios Protegidos producidas por la aprobación de Planes Especiales de Protección y dirigidas a una mayor y más precisa preservación del Patrimonio Histórico.

Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al Plan de Ordenación. Cualquiera que sea la magnitud de la modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan de Ordenación, así como sobre la posibilidad de proceder al mismo sin modificar éste.

La modificación podrá tener lugar en cualquier momento; no obstante, cuando se refiera a elementos propios del Plan de Ordenación se respetarán las siguientes reglas:

- a) Si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la aprobación del Plan, la modificación no podrá alterar la clasificación del suelo, ni la calificación de éste que implique el destino de parques, zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y de expansión o de equipamientos urbanos.

- b) No podrá tramitarse modificación alguna que afecte a determinación del Plan de Ordenación Municipal, una vez expirado el plazo por éste señalado o del fijado en cualquier otra forma de revisión.

#### **1. 6. - AFECCIONES. NORMATIVA COMPLEMENTARIA.**

En todo lo no regulado por este Plan de Ordenación, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial, en razón de la materia que regulen.

##### **Normativa Básica.**

De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, Ley 2/1998 de 4 de junio.

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

El presente Plan de Ordenación consta de los siguientes documentos:

- 1) Información Urbanística, constituida por:
  - Memoria de Información.
  - Planos de Información.
- 2) Memoria Justificativa.
- 3) Planos de Ordenación.
- 4) Normas Urbanísticas.

Como documentos complementarios de este Plan de Ordenación, se adjunta el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, cuya tramitación es simultánea a la de éste y el Inventario de Instalaciones en Suelo Rústico.

#### **1. 8. - NORMAS DE INTERPRETACIÓN.**

La interpretación de Plan de Ordenación corresponde inicialmente al Ayuntamiento de Fuente el Fresno en ejercicio de sus facultades urbanísticas.

Las determinaciones del presente Plan de Ordenación Municipal se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que componen el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

La Memoria Justificativa señala los objetivos generales de la Ordenación y expresa y justifica los criterios básicos que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones.

Es el instrumento básico para la interpretación del Plan de Ordenación en su conjunto y/o supletoriamente para resolver los conflictos entre otras determinaciones,

El Plano de Clasificación y Ordenación del Suelo y Estructura General del Territorio expresa el modelo resultante de la ordenación establecida.

Sirve, pues de referencia para discernir en caso de duda de aquellas propuestas de modificaciones del Plan que pudieran implicar revisión de las mismas conforme al Art. 1.5 de este Plan.

Los Planos de Calificación, Zonificación, Usos y Ordenanzas del Suelo Urbano contienen las determinaciones sobre posición y forma de los edificios, las alineaciones y rasantes. Sus determinaciones gráficas prevalecen sobre cualquiera de los planos, a excepción de las coincidentes con el Plano del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Los Planos de ordenación de Red Viaria y Alineaciones contienen directrices de tratamiento de los espacios libres y definición de viario. Sus determinaciones prevalecen sobre cualquier otro plano en cuanto a localización de las alineaciones y acotación de red viaria.

El Plano de Protección de Bienes y Espacios Protegidos contiene las determinaciones sobre catalogación de los mismos.

Sus determinaciones gráficas, como complemento de lo establecido en las fichas del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y en las Normas Generales de Protección, prevalecen sobre cualquiera de las anteriores.

El presente Plan de Ordenación constituye un cuerpo normativo específico de la Ordenación Urbanística del Municipio. Prevalece sobre los restantes documentos de desarrollo del Plan de Ordenación Municipal para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución de planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías del suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles para el mismo.

El Inventario de Edificaciones en Suelo Rústico contiene las condiciones físicas de las instalaciones en éste, en el momento de la entrada en vigor del Plan. Constituye, pues, un instrumento de apoyo en las tareas de disciplina urbanística, y ante las solicitudes de transformaciones de las edificaciones.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos contiene la descripción de las características físicas de los elementos a proteger y las determinaciones sobre las obras admisibles. Sus determinaciones prevalecen sobre las condiciones de ordenación que establece el área en que se ubican.

El resto de la documentación del Plan de Ordenación, Memoria y Planos de Información, tienen un carácter informativo y manifiestan cuáles han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan de Ordenación Municipal.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor).

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

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria Justificativa (de carácter más informativo o justificativo), se considerará 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 resulten: menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba fehaciente en contrario, y todo ello por virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

## 2.- REGIMEN GENERAL DEL SUELO.

## **2.1.- CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO.**

En virtud de la legislación vigente, el Plan de Ordenación Municipal regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para los terrenos.

### **2.1.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

El presente Plan de Ordenación Municipal clasifica el suelo del Término Municipal en urbano, urbanizable y rústico, según la delimitación definida en los Planos de Clasificación y Ordenación de este documento.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las normas particulares que les corresponda. Según la realidad consolidada y el destino previsto por este Plan se distinguen los siguientes:

- a) El SUELO URBANO comprende las áreas ocupadas por el desenvolvimiento del pueblo y aquellas otras que, por ejecución del Plan de Ordenación Municipal, lleguen a adquirir tal situación. Pertenece al suelo urbano, de acuerdo con el art. 45 de la LOTAUCLM/98, los siguientes terrenos:
- Los terrenos consolidados por estar ya urbanizados y reúnen legalmente la condición de solar o estar ocupados por la edificación al menos en las 2/3 partes del espacio servido por las redes de servicios.
  - Los terrenos no consolidados, pero que quedan sujetos al deber de urbanización en los términos que precisa el planeamiento territorial.

Su delimitación queda fijada en los planos de calificación del núcleo urbano y su régimen particular se recoge en el capítulo 9 de este Plan.

- b) El SUELO URBANIZABLE queda delimitado en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el capítulo 8 de este Plan. Son terrenos que mediante su urbanización pueden ser objeto de transformación de acuerdo con los términos que dicho Plan de Ordenación Municipal determine.

- c) El SUELO RÚSTICO es aquel que el Plan de Ordenación mantiene ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agropecuario, forestal, ecológico, paisajístico o natural, estando sometido a un régimen especial de protección incompatible con su transformación. Se considera inadecuado para un desarrollo urbano.

Su delimitación queda fijada en los planos de clasificación del Término Municipal y su régimen particular se recoge en el capítulo 7 de este Plan.

En suelo rústico se diferencian dos categorías:

- SUELO RÚSTICO PROTEGIDO, consistente en suelos que por razón de sus valores naturales y culturales, su potencialidad agrícola, extractiva, etc. o por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones deban ser protegidos.
- SUELO RÚSTICO DE RESERVA, aquellos suelos cuyo destino es inadecuado 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.

### **2.1.2.- CALIFICACIÓN DEL SUELO.**

Igualmente, se define la estructura general y orgánica del territorio a través de:

- a) Las parcelas o fincas pertenecientes a suelo urbano se califican mediante la asignación de usos pormenorizados para una zona, unidad edificatoria o parcela.
- b) En Suelo Rústico el Plan de Ordenación regula los usos característicos en cada categoría.



## **2.2.- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.**

**2.2.1.-** Constituyen sistemas los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos conforme al modelo de desarrollo establecido por el Plan.

**2.2.2.-** Constituyen los sistemas generales aquellos que pertenecen a la estructura general y orgánica del municipio y de ámbitos supramunicipales. Son los sistemas locales aquellos al servicio del sector o unidad de actuación correspondiente a la que se vinculan.

**2.2.3.-** Los sistemas generales y locales definidos por el Plan de Ordenación Municipal se delimitan en los Planos de ordenación del suelo, sin perjuicio de la clasificación de éste y de su regulación por normativas específicas.

Los elementos que componen los sistemas generales son los siguientes:

- Red viaria principal, formada por las carreteras, caminos y calles estructurantes.
- Vías pecuarias.
- Cauces fluviales.
- Conducciones para abastecimiento de agua y saneamiento.
- Red de tendidos eléctricos.
- Equipamientos.

## **2.3.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARACTER PROVISIONAL.**

Con independencia de la clasificación del suelo podrán ejecutarse en el Término Municipal usos u obras de carácter desmontable, que no dificulten la ejecución del Plan de Ordenación y que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización en las condiciones previstas en el art. 172 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Estas obras exigirán informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo en los suelos urbanizable o rústico.

La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto en las licencias de obra.

## **2.4.- INCIDENCIA DEL PLAN DE ORDENACION SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.**

En el suelo urbano, por comparación entre las condiciones normativas y la realidad existente, se puedan constatar las diferencias entre ambas en la fecha de aprobación del Plan de Ordenación Municipal.

En el suelo rústico, se relacionan las instalaciones y edificaciones existentes en la fecha de aprobación de este Plan, por el Inventario de Instalaciones en este tipo de suelo que forman parte de este Plan de Ordenación.

En ambos casos, estas construcciones e instalaciones, quedarán afectadas a distintos tipos de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación:

### **2.4.1 EDIFICACIONES O INSTALACIONES QUE SE AJUSTEN A LAS CONDICIONES DEL PRESENTE PLAN DE ORDENACIÓN.**

Son los que, en cuanto a los usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas para cada zona de ordenanza en Suelo Urbano o Suelo Rústico.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de las permitidas en este Plan, para el área en que esté incluido, debiéndose solicitar licencia de obras según se detalla para cada clase de suelo. En especial para el suelo rústico, el procedimiento será el descrito en el capítulo 7 de este Plan, en el curso de la cual se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en el mismo.

En cualquier caso, no se permitirán obras de reforma o ampliación en estas construcciones o instalaciones, en tanto se hayan adoptado, previa o simultáneamente, las medidas exigidas para garantizar la seguridad de las personas y bienes, la salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio y la integridad del dominio público. En Suelo rústico en tanto no se hayan contemplado, tanto las medidas enunciadas en las condiciones particulares para cada instalación en las fichas del inventario anejo, como las que el Ayuntamiento y los Organos Urbanísticos competentes de la Junta de Castilla La Mancha puedan fijar en el trámite de calificación urbanística la concesión de la licencia de obras.

#### **2.4.2 EDIFICACIONES E INSTALACIONES INCLUIDAS EN EL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.**

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán complementariamente por las determinaciones del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, con la tramitación que les corresponda según la clase de suelo en que se sitúen.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de patrimonio cultural o de medio ambiente para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse. Estas se ajustarán a lo especificado en el capítulo 4 de este Plan y en las fichas del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos complementario del Plan de Ordenación Municipal. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación y al medio en que se sitúa y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

En el Suelo Rústico el trámite para la calificación urbanística es previo a la licencia municipal y su concesión corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística. Aplicándose en el caso de elemento catalogado, las determinaciones sobre documentación a presentar que se establece en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

#### **2.4.3. EDIFICACIONES O INSTALACIONES QUE QUEDEN FUERA DE ORDENACIÓN, POR NO AJUSTARSE A ALGUNAS DE LAS CONDICIONES DEL PRESENTE PLAN DE ORDENACIÓN.**

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan de Ordenación que resultasen disconformes con las determinaciones de éste, serán considerados fuera de ordenación.

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 y la integridad del dominio público.

Asimismo, podrán autorizarse aquellas obras encaminadas a subsanar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

En ningún caso podrán autorizarse obras de consolidación en ninguno de los supuestos siguientes:

- Cuando el edificio ocupe suelos destinados a dotaciones y el uso sea incompatible con la misma.
- Cuando el edificio ocupe suelos destinados a viario o espacios libres públicos.
- Cuando alberguen usos cuyo impacto sea lesivo para el medio ambiente o incumpla los umbrales de emisión de contaminantes previstos en la legislación en materia de protección del medio ambiente, seguridad o salubridad.
- Cuando esté prevista por la Administración su demolición en el plazo de quince años. Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución.

## **2.5 REGULACION DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regulan de modo diferenciado de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resultan de la ordenación establecida por el Plan de Ordenación Municipal. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones del Plan respecto al predio de que se trate se corresponden con los enunciados de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística en los arts. 50 y 51.

**3.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL.**

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

- 3.1.1** La aplicación de este Plan se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares para cada clase de suelo.
- 3.1.2** En desarrollo de lo establecido por el presente Plan de Ordenación Municipal y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como de los instrumentos urbanísticos que se detallan en este Plan de Ordenación Municipal.
- 3.1.3** Los particulares podrán formular o colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de este Plan de Ordenación, en los términos previstos por la legislación así como colaborar en su gestión o ejecución.

### **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 en este Plan para cada clase de suelo o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento de este Plan de Ordenación, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por el mismo.

#### **3.2.2 TIPOS.**

Los Programas, Planes y Proyectos que pueden desarrollar este Plan de Ordenación son los siguientes:

- PLANES ESPECIALES.
- PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.
- PLANES PARCIALES.
- ESTUDIOS DE DETALLE.
- ORDENANZAS ESPECIALES.
- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.
- PROYECTOS DE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS.
- PROYECTOS DE REPARCELACIÓN.
- PROYECTOS DE EXPROPIACIÓN.
- PROYECTOS DE PARCELACIÓN.
- PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.

#### **3.2.3 PLANES ESPECIALES.**

##### **A/ Contenido:**

Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo del presente Plan habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento del Plan de Ordenación.

Según su finalidad podrán formularse los siguientes tipos de Planes Especiales, de acuerdo con el art. 29 de la LOTAUC-LM/98:

- a.- Crear o ampliar reservas de suelo dotacional.

**b.-** Definir o proteger las infraestructuras, las vías de comunicación, el paisaje o el medio natural.

**c.-** Adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico,

**d.-** Concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras.

**e.-** Vincular áreas o parcelas de suelo urbano o urbanizable a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a un régimen de protección oficial o pública.

Asimismo, con las mismas finalidades señaladas anteriormente, se podrán formular Planes Especiales de Reforma Interior para áreas completas de suelo urbano.

#### **A.1.- Planes Especiales en SUELO URBANO:**

Contendrán necesariamente:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
- Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes al Plan de Ordenación.
- Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo de este Plan diferenciará espacios de áreas susceptibles de ser ocupados por la edificación.
- Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener, así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.
- Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidos en el punto precedente.
- Determinación de afecciones de uso y/o volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.
- Afecciones puntuales de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de 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 del Plan de Ordenación.
- Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local que permite su ejecución mediante un proyecto de obras. Sólo en el caso de que la complejidad de la actuación lo exija podrá, justificadamente, remitir a la redacción de un proyecto de urbanización la definición completa de estos espacios.
- El diseño de los espacios libres públicos habrá de contar con una propuesta de espacios vegetales a incorporar optimizando el uso de estos espacios, su calidad ambiental en función de las características medio ambientales y su coste de mantenimiento.
- Delimitación del ámbito de reparto de cargas urbanísticas y sistemas de actuación para cada uno de ellos.
- Evaluación de costos de ejecución de las propuestas y asignaciones en plazos y cuantía de los organismos inversores públicos y privados competentes.

## **A.2.- Planes Especiales en el SUELO RÚSTICO.**

Contendrán necesariamente:

- Ambito de actuación de acuerdo con lo fijado en el Plan de Ordenación o con la delimitación del área de actuación establecida siguiendo las determinaciones de la Ley de Ordenación del Territorio.

- Descripción de las características del sistema general.

- Ajuste a las determinaciones del Plan de Ordenación.

- Definición de áreas sujetas a transformación por ser éstas:

. 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 público, vertidos, etc.)

- Condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de forestación, mejora de márgenes fluviales, etc., justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a 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 explotación y mantenimiento de las instalaciones.

- El Plan Especial deberá en cualquier caso contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente sistema general mediante un proyecto de obras y sólo en los casos en que la complejidad del sistema así lo exija podrá remitirse la ejecución de infraestructuras a un proyecto de obras de urbanización posterior.

## **A.3 Planes Especiales en SUELO URBANIZABLE**

En este ámbito exclusivamente o en aquellos casos en que un Plan Especial sobre Suelo Rústico afecte o incluya áreas de Suelo Urbanizable, se completarán las mismas exigencias de contenido señaladas para el Suelo Rústico, además de las siguientes:

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

- Compatibilización temporal de las obras con las definidas para el sector correspondiente.

### **B/ Tramitación:**

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en los art. 37 y 38 de la Ley del Ordenación del Territorio.

### **C/ Formulación:**

La competencia para su formulación según el tipo de Plan Especial de que se trate, está regulada por los art.37 y 38 de la Ley de ordenación Territorial y Normativa Vigente.

## **3.2.4 PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.**

### **A/ Contenido**

Los Programas de Actuación Urbanizadora determinan y organizan la actividad de ejecución, fijando la forma de gestión de ésta, abarcando una o varias unidades de actuación completas y satisfarán los siguientes objetivos funcionales básicos, según el art.110 de la LOTAUCM/98:

- a.- Conectar la urbanización a las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.
- b.- Suplementar las infraestructuras y dotaciones públicas en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existente o deseables.
- c.- Urbanizar la unidad o unidades de actuación y realizar las obras públicas complementarias que se precisen en lo dispuesto anteriormente.
- d.- Obtener gratuitamente en favor de la Administración las infraestructuras y los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación
- e.- Obtener gratuitamente a favor de la Administración el aprovechamiento con destino al patrimonio público del suelo.

Los Programas de Actuación Urbanizadora contendrán, al menos los siguientes documentos, con las siguientes alternativas:

1. Alternativa técnica conformada por:
  - a) Documento de la asunción de la ordenación incluida en el Plan de Ordenación o propuesta de modificación.
  - b) Anteproyecto de la urbanización con los siguientes contenidos mínimos:
    - Definición y esquema de las obras de urbanización.
    - Memoria de calidades.
    - Recursos disponibles para los abastecimientos básicos.
    - Características básicas de la red de evacuación de agua, puntos de vertido y depuración.
    - Capacidad portante de la red viaria.
2. Propuesta de convenio urbanístico entre el adjudicatario, la Administración actuante y los propietarios afectados en caso de gestión indirecta. En caso de gestión directa el convenio se sustituirá por una relación precisa de los compromisos asumidos.
3. Proposición jurídico económica de los siguientes aspectos.
  - a) Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios.
  - b) Estimación de los gastos de urbanización.
  - c) Retribución del urbanizador en pago en parte solares resultantes o definición de cuotas por pago en metálico.
  - d) Incidencia económica de los compromisos que interese adquirir el urbanizador para edificar.



### **B/ Tramitación y formulación.**

Serán formulados y promovidos de acuerdo con el art.110.5 de la LOTAUC-LM/98.

### **3.2.5 PLANES PARCIALES.**

#### **Objeto**

Los Planes Parciales tienen por objeto la ordenación detallada de sectores completos propuestos en este Plan de Ordenación para el Suelo Urbanizable.

#### **A/ Contenido:**

Cualquiera que sea el objeto de su formulación contendrán las determinaciones fijadas por la Ley de Ordenación Territorial en el art. 26.2, siendo pormenorizadamente las siguientes:

**a.-** El trazado de la red de comunicaciones propias del Sector, detallando sus alineaciones y rasantes y las características de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan de Ordenación.

**b.-** La división en zonas de ordenación urbanística, señalando los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas, mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión al Plan de Ordenación.

**c.-** La división, en su caso, en unidades de actuación, señalando para las de urbanización las condiciones objetivas y funcionales que ordene la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

**d.-** La fijación de reservas para dotaciones públicas de acuerdo con los estándares mínimos establecidos en la LOTAUC-LM/98.

**e.-** La precisión de las características y el trazado de las galerías, redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso el Plan de Ordenación Municipal hubiera previsto, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.

#### **B/ Tramitación:**

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley de Ordenación del Territorio en su art.38. Su aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento en Pleno, previo informe técnico preceptivo de la Comisión Provincial de Urbanismo.

#### **C/ Formulación:**

Las competencias para formulación de los Planes Parciales es la establecida en la Ley de Ordenación del Territorio en su art. 38, pudiendo formularse por los particulares y la propia Administración.

### **3.2.6 ESTUDIOS DE DETALLE.**

#### **A/ Contenido.**

Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas y en los supuestos previstos en el Plan de Ordenación Municipal, teniendo por objeto la previsión o el reajuste de:

**a.-** Las alineaciones y las rasantes.

**b.-** La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan de Ordenación.

En ningún caso podrán alterar la calificación del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico ni incumplir las normas que para su redacción haya previsto el planeamiento aplicable.

Contendrán las siguientes determinaciones:

- Ambito de actuación.
- Determinaciones del Plan de Ordenación o del 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.
- La documentación deberá incluir plano topográfico de la finca incluyendo curvas de nivel a 1 m de distancia mínima y estaciones de referencia que permitan la comprobación de los replanteos.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara con el objetivo de ajustar y adaptar las alineaciones definidas en el presente Plan de Ordenación habrá de definir:

- Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de las 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 el Plan de Ordenación.
- Igualmente habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotación públicos.
- 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 podrán 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:

- La distribución general de espacios libres y edificados (o 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.
- La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en el Plan de Ordenación Municipal.
- Justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.

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.

### **B/ Tramitación:**

Los estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con lo establecido al efecto en el art. 38 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

### **C/ Formulación**

La competencia para su formulación está regulada por el art.38 de la LOTAUC-LM/98, pudiendo formularse por los particulares o la propia Administración.

### **3.2.7 ORDENANZAS ESPECIALES.**

Se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia municipal que regulan aspectos relacionados con la aplicación del Planeamiento, los usos del suelo, las actividades y las obras en los edificios. Las Ordenanzas Especiales se atenderán a lo dispuesto en los artículos 55 y 56 de la Ley del Régimen Local.

### **3.2.8 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.**

Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, determinado por el Plan de Ordenación y sus instrumentos de desarrollo.

A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- Excavaciones y movimiento de tierras.
- Red de riego e hidrantes.
- Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de agua.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Canalizaciones de telecomunicaciones.
- Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- Alumbrado público.

Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases de un área. Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias y se denominarán por su objeto u objetos específicos. Son de aplicación a estos proyectos las condiciones generales reguladas en este Plan de Ordenación.

#### **A/ Contenido**

Los proyectos de urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el artículo 111 de la LOTAUC-LM/98, así como las enumeradas a continuación:

- Ámbito de actuación a escala mínima 1/500.
- Determinaciones del Plan de Ordenación para el ámbito del proyecto:
  - Calificación pormenorizada del suelo.
  - Definición de alineaciones y rasantes.
  - Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización y la Ordenanza correspondiente.
- Definición y diseño de elementos complementarios, acabados, texturas y coloraciones.
- Definición de plazos de ejecución, de terminación, de recepción contados desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad, acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

A nivel medioambiental deberán contener las siguientes medidas:

-Las actuaciones de urbanización deberán reducir al máximo la afección a la hidrología superficial, procurando no interceptar la red natural de drenaje, contando en los lugares que sea necesario con las correspondientes obras de restitución.

- Evitar la utilización de agua potable en el riego de los jardines y zonas verdes. Para reducir el consumo, deberán siempre que sea posible reutilizarse las aguas residuales urbanas generadas en el área para el riego de las zonas verdes.

- En el diseño de las áreas verdes, deberán utilizarse especie de bajo consumo hídrico; mediante técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado.

- Se deberá para mejorar el sistema de saneamiento, separar el sistema de recogida de las aguas residuales de las pluviales.

- En las áreas industriales se deberá evitar el almacenaje directo de sustancias tóxicas sobre el terreno, con el fin de evitar la contaminación accidental de los suelos y/o de las aguas.

A nivel paisajístico se tomarán las siguientes medidas:

- Adecuar la modulación de los volúmenes de edificación de las nuevas construcciones a la topografía del área edificable, minimizando el impacto de las mismas sobre el paisaje.

- Utilizar materiales y estilos lo más acordes con el entorno natural.

- Las áreas verdes de especies vegetales autóctonas de la zona no deben constituir meras áreas residuales sino que han de servir como elementos de transición entre el suelo urbano y el rústico.

#### **B/ Tramitación:**

La competencia para su formulación y tramitación está regulada en el artículo 111 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

#### **C/ Garantías:**

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el urbanizador, en el desarrollo del Suelo Urbano se constituirá una garantía mínima del 7% calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente, en el caso en que se refiera a actuaciones a realizar por gestión indirecta. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en la unidad de actuación o sector.

### **3.2.9 PROYECTOS DE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS.**

#### **A/ Contenido.**

Los Proyectos de Obras Públicas Ordinarias contendrán las determinaciones de definición requeridas para su correcta ejecución por técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas Generales de Urbanización, además de las siguientes:

- Determinaciones del Plan de Ordenación y del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos para el ámbito y clase de proyecto.

- Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce la intervención, dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.

- Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyecto, acabados, texturas y coloraciones.

## **B/ Tramitación**

Se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, que será quien conceda la preceptiva licencia urbanística, si bien puede ser sustituida por el trámite de consulta según lo regulado en el art. 173 de la LOTAUC-LM/98.

### **3.2.10 PROYECTOS DE REPARCELACIÓN.**

#### **A/ Contenido**

La reparcelación es una operación urbanística consistente en la agrupación de fincas o parcelas existentes en el ámbito de una unidad de actuación, delimitada para la ejecución de Planeamiento Urbanístico, para su nueva división ajustada a éste, con adjudicación de las nuevas parcelas o fincas a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refiere el art. 92 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

La reparcelación pueden ser económica, cuando las circunstancias hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en todo o en al menos el 25% de la superficie total de aquella o cuando así lo acepten los propietarios que representen los 2/3 de la superficie total de la unidad de actuación.

La reparcelación podrá ser voluntaria, de común acuerdo o forzosa cuando el municipio la imponga por ser necesaria para la ejecución del planeamiento

Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se presentarán a escala 1:500.

La documentación deberá incluir plano topográfico de la finca incluyendo curvas de nivel a 1 m de distancia mínima y estaciones de referencia que permitan la comprobación de los replanteos.

#### **B/ Tramitación v formulación.**

Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento señalado en el art. 92.5 de la LOTAUC-LM/98.

### **3.2.11 PROYECTOS DE EXPROPIACIÓN.**

#### **A/ Contenido. Tramitación v Formulación:**

Los Proyectos de Expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales y para actuaciones aisladas en suelo urbano, se atenderán a lo dispuesto en el art. 143 de la LOTAUC-LM/98 y demás legislación vigente.

Los Proyectos de Expropiación para la ejecución de un sector o unidad de actuación por dicho sistema, se registrarán por los procedimientos regulados en el art.149 de la LOTAUC-LM/98.

Si se tratase de actuaciones en suelo urbano o urbanizable, se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados.

### **3.2.12 PROYECTOS DE PARCELACIÓN.**

#### **A/ Contenido:**

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviere contenida en un Proyecto de Reparcelación o de un Programa de Actuación Urbanizadora

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de información y justificativa de la finalidad de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Plano de situación con relación al término municipal, a escala 1: 1. 000 o más detallada, sobre cartografía actual.

- Plano topográfico de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. La documentación topográfica incluirá curvas de nivel a 1 m de distancia mínima y estaciones de referencia que permitan la comprobación de los replanteos.

- En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5.000 o más detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2.000. En suelo urbano o urbanizable, la finca matriz se definirá a escala 1:1.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.

- Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

### **B/ Tramitación y Formulación:**

Los Proyectos de Parcelación, Rústica o Urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencia, tal y como se establece en el artículo 3.4.3 correspondiente de este Plan de Ordenación Municipal.

## **3.2.13 PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.**

### **A/ Documentación**

Los proyectos de obra de edificación contendrán las determinaciones necesarias para la definición completa de la obra que se propone, haciéndose especial mención al cumplimiento de las condiciones del planeamiento que les fuese de aplicación.

Estarán redactados por técnico superior y visados por el Colegio Oficial correspondiente.

Contendrán las suficientes especificaciones técnicas como para que puedan ser dirigidas por técnico distinto al que las redactó, además de las siguientes:

- Determinaciones del Plan de Ordenación y del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos para el ámbito y clase de proyecto.

- Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce la intervención, dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.

Los proyectos de edificación constarán de:

- Memoria constructiva y tiempo estimado de duración de la obra.
- Pliego de Condiciones.
- Presupuesto detallado con mediciones y precios.
- Planos:
  - a) Cimentación y desagües, con pendiente, variación y cotas hasta la acometida de alcantarillado.
  - b) Planta de cada piso distinto, con cotas para determinar las dimensiones necesarias de todos los elementos.
  - c) Planos de fachada, interior y exterior.

- d) Secciones acotadas con altura de pisos, espesores de forjado y escaleras.
- Estudio básico de seguridad o proyecto de seguridad, en su caso.
- Documentación complementaria de acuerdo con la clasificación de la obra de edificación.

En estos documentos se incidirá de forma muy explícita sobre lo siguiente:

- Plano de localización urbanística sobre documento del Plan de Ordenación vigente.
- Justificación urbanística del cumplimiento del proyecto del Plan de Ordenación Municipal aplicable.
- Plano acotado y superficiado del solar y su relación con las vías públicas a las que da frente, así como, obligación de reflejar en el mismo las construcciones existentes.

#### **B/ Clasificación de las obras de edificación.**

Los tipos de obras de edificación vienen descritos en el artículo 5.4.2 de esta normativa.

#### **C/ Tramitación y formulación**

Se habrá de tramitar ante el Ayuntamiento, que será quien conceda la preceptiva licencia urbanística a efectos de controlar la legalidad de los actos y las actividades dentro del municipio.

Para iniciar la tramitación deberán presentarse ante el Ayuntamiento dos ejemplares del proyecto debidamente diligenciados y compromiso escrito de la aceptación de la responsabilidad de la Dirección de Obra por técnicos superiores y medios.

#### **3.2.14 PROYECTOS DE OBRA MAYOR DE ESCASA ENTIDAD.**

Tendrán la consideración de obra Mayor de Escasa Entidad las señaladas en el artículo 3.4.12.

El proyecto de obra mayor de escasa entidad deberá comprender:

- Plano de situación de la obra sobre plano urbanístico del Plan de Ordenación vigente.
- Descripción de las obras a realizar con relación de materiales de acabado.
- Presupuesto real de la obra firmado por técnico responsable, constructor o personal legalmente autorizado.
- Croquis acotado y a escala con planta, alzados y sección de las obras a realizar y su relación con las construcciones ya existentes en el solar.

#### **3.2.15 PROYECTOS DE OBRA MENOR.**

Tendrán la consideración de Obra Menor las señaladas en el artículo 3.4.11.

El proyecto de obra menor deberá comprender:

- Plano de situación de la obra.
- Descripción de las obras a realizar con relación de materiales de acabado.
- Presupuesto real de la obra firmado por el constructor ejecutor de la obra
- Croquis acotado, en caso necesario, de las obras a realizar.

#### **3.2.16 PROYECTOS DE INSTALACIÓN DE ACTIVIDADES.**

Se entienden por Proyectos de Instalación de Actividades aquellos documentos técnicos que, de acuerdo con lo estipulado en la presente Normativa y demás legislación aplicable, contienen las determinaciones suficientes para

resolver la instalación de la actividad, en las condiciones que garanticen el cumplimiento de las exigencias urbanísticas, medioambientales o de seguridad precisas para su correcto funcionamiento.

Estarán redactados por técnico competente y visados por el Colegio Oficial correspondiente.

### **3.3 CONDICIONES DE ACTUACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN.**

#### **3.3.1 ÁMBITOS DE ACTUACIÓN.**

##### **A/ Tipos de ámbitos.**

La ejecución del Plan de Ordenación Municipal y de los instrumentos urbanísticos que lo desarrollan en suelo urbano y en suelo urbanizable, se realizará siempre por sectores completos o por unidades de actuación, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, alguno de sus elementos, o la realización de actuaciones aisladas y directas en suelo urbano.

En cualquier caso y previo a la concesión de licencia se formalizarán las cesiones de viario determinadas en los Planos de Ordenación Viaria y Alineaciones, así como las obras de urbanización necesarias para que adquiera la condición de solar la parcela afectada.

La delimitación de unidades de actuación en sectores de suelo urbanizable o en el suelo urbano, se realizará con los requisitos establecidos en el art.114 de la LOTAUC-LM/98.

Los Programas de Actuación Urbanizadora podrán modificar la delimitación del ámbito de las unidades de actuación previstas en el Plan, adecuándolo a condiciones más idóneas para su desarrollo, pudiendo ésta extenderse a cuantos terrenos sean necesarios para la conexión a las redes de servicios existentes.

##### **B/ Cesiones obligatorias**

Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la legislación urbanística y que determina este Plan de Ordenación para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten del Plan de Ordenación Municipal y de cada uno de los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen.

##### **C/ Obligaciones de los propietarios.**

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar, en proporción al aprovechamiento de sus respectivos terrenos, los costes que se relacionan a continuación:

- 1.- El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos fueran requeridos para llevar a efecto la actuación.
- 2.- El coste de las indemnizaciones derivadas de la actuación.
- 3.- El coste de las obras de urbanización que se detallan en el siguiente apartado.

##### **D/ Obras.**

Los gastos de las obras de urbanización a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de actuación son los siguientes:

- a.- Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado, tratamiento de calles y canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.



b.- Obras de saneamiento, que comprendan también colectores, acometidas, sumideros y absorbedores y atarjeas para aguas pluviales, conducciones hasta red pública o depuradora autorizada.

c.- Suministro de agua, conducción, distribución domiciliaria de agua potable, de riego e hidrantes contra incendios (cuando fueran necesarios). Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución.

d.- Jardinería, arbolado y equipamiento en espacios libres y red viaria.

e. - Infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, refuerzo de dichos sistemas requerido por la dimensión y densidad de la misma y la intensidad de uso que esta genere.

f.- Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo y de los proyectos de urbanización y reparcelación.

g.- Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora incluyendo el beneficio o la retribución empresarial del urbanizador

h.- Indemnizaciones que procedan en favor del propietario o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios o construcciones que deban ser demolidos, así como plantaciones, obras o instalaciones que resulten incompatibles con el planeamiento.

i.---Infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, refuerzo de dichos sistemas requerido por la dimensión y densidad de la misma y la intensidad de uso que ésta genere.

#### **E/ Mantenimiento y conservación**

Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística estarán obligados a costear en proporción al aprovechamiento de sus respectivos terrenos, los gastos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización, constituyendo al efecto una entidad de conservación en aquellos ámbitos en que así lo determine el presente Plan o los instrumentos urbanísticos de desarrollo.

#### **F/ Incumplimiento**

El incumplimiento por los propietarios de las obligaciones y cargas que se fijan en este Plan de Ordenación, dará lugar a las acciones previstas en la Legislación vigente.

### **3.3.2 SISTEMAS DE EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO.**

La ejecución de las Unidades de Actuación se realizará mediante la formalización del Programa de Actuación Urbanizadora. Corresponderá su formulación y promoción de estas actuaciones urbanizadoras o edificatorias los siguientes sistemas de ejecución:

#### **Gestión Directa:**

a.- El municipio o entidades dependientes, en el ámbito de sus competencias.

b.- La Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, para el desarrollo de las competencias propias con relevancia territorial.

c.- Las restantes administraciones públicas para el ejercicio de sus competencias.

#### **Gestión Indirecta:**

a.- Los particulares, sean o no propietarios de los terrenos.

b.- Propietarios de terrenos afectados asociados como Agrupación de Interés Urbanístico.

La gestión se llevará a cabo por el urbanizador, como concesionario de la gestión, de acuerdo con el art. 117 de la LOTAUC-LM/98.

Las Unidades de Actuación no definidas en este Plan se desarrollarán por el sistema de ejecución que se determine en el momento de su delimitación, teniendo en cuenta que las actuaciones de iniciativa privada se desarrollarán preferentemente por gestión indirecta, salvo que la Administración fije otro sistema de ejecución.

La determinación del sistema de actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se sujetará a los trámites establecidos en la LOTAUC-LM/98 para la delimitación de unidades de actuación. En todo caso deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y su repercusión con un estudio económico financiero.

Los sistemas de ejecución de planeamiento podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada.

### **3.3.3 SISTEMA DE GESTIÓN DIRECTA DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA.**

Las formas de gestión de la actividad administrativa de ejecución pueden ser directas, por ella misma, por organismos autónomos o dependientes o mixta por consorcios urbanísticos.

Cuando se haya adoptado la forma de gestión directa, la Administración actuante a la vista de las características de la unidad como de las exigencias del interés público en la ejecución, podrá actuar entre la reparcelación y la expropiación forzosa, admitiéndose la forma de convenio urbanístico como acto consensual, de acuerdo con el art. 116 de la LOTAUC-LM/98.

### **3.3.4 SISTEMA DE GESTIÓN INDIRECTA DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA.**

Se configura al urbanizador como agente responsable de la gestión por adjudicación de la ejecución de un Programa de Actuación Urbanizadora.

Las relaciones entre el urbanizador y los propietarios se regulan por el art. 118 de la LOTAUC-LM/98.

### **3.3.5 DERECHO A EDIFICAR.**

#### **A/ Edificación de Parcelas urbanizadas.**

Sólo podrá edificarse en suelo urbano y urbanizable en las parcelas que cumplan las condiciones de ordenación determinadas en este Plan de Ordenación o en instrumentos de planeamiento que le desarrollen y cuenten con los servicios señalados en la LOTAUC-LM/98, siempre que la vía a la que la parcela da frente tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras y disponga de los servicios mínimos de agua, luz, alcantarillado y alumbrado.

#### **B/ Urbanización y edificación 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 los requisitos siguientes:

a) Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas, salvo en aquellos casos en que exista acuerdo por el cual la Administración corra a su cargo con las obras de urbanización.

b) Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera causado.

### **3.3.6 CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.**

Los propietarios de los terrenos comprendidos en un polígono o unidad de actuación quedarán sujetos a la obligación de costear la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos.

Los propietarios habrán de integrarse en una Entidad Urbanística de Conservación para dar cumplimiento a la obligación anterior. Su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinarán de acuerdo a lo dispuesto en el art. 135 de la LOTAUC-LM/98.

En todo caso, corresponderá a los propietarios o Entidad la conservación de la urbanización hasta que esté consolidada al menos en los 2/3 de las parcelas resultantes. En actuaciones en suelo urbanizable, la Entidad de Conservación se constituirá por tiempo indefinido.

El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público una vez efectuadas las cesiones correspondientes, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio, o a instancia, en su caso, de la Entidad. En este caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad de Conservación.

La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al municipio de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

La recepción definitiva se ajustará a lo estipulado en el art. 136 de la LOTAUC-LM/98.

### **3.4 LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCION.**

#### **3.4.1 ACTOS SUJETOS A LICENCIA.**

Estarán sujetos a previa licencia urbanística los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el Art. 165 de la LOTAUC-LM/98, y que a continuación se relacionan:

- a) Las parcelaciones en cualquier clase de suelo.
- b) Las obras de construcción e implantación de instalaciones de nueva planta.
- c) Las obras de ampliación de construcciones e instalaciones existentes.
- d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o aspecto exterior de las construcciones.
- e) Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones.
- f) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
- g) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- h) La modificación del uso de las construcciones e instalaciones.
- i) Los movimientos de tierras y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo a excepción de las labores agrícolas.
- j) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- k) La acumulación de vertidos y depósitos de materiales ajenos al paisaje natural.
- l) El cerramiento de fincas, muros y vallados.
- m) La apertura, modificación o pavimentación de caminos.

- n) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
- Ñ) La instalación de invernaderos.
- o) La colocación de carteles o vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- p) Las instalaciones que afecten al subsuelo.
- q) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.
- r) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- s) Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicios.
- t) Los demás actos que señala el Plan de Ordenación.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por órganos del Estado, entidades de derecho público o el propio municipio estarán sujetos a los requisitos y a los mismos efectos que la licencia urbanística.

### **3.4.2 RÉGIMEN GENERAL.**

Las licencias urbanísticas, en general, se registrarán por los Artículos 165, 166, 167, 168, 169 y 170 de la LOTAUC-LM/98.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en este Plan de Ordenación.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de este Plan de Ordenación, de la legislación específica aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

### **3.4.3 PROCEDIMIENTO.**

El procedimiento para la solicitud y obtención de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el Artículo 161 de la LOTAUC-LM/98.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento, acompañada de los proyectos técnicos correspondientes.

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

#### **A/ Licencia de Parcelación.**

**1.-** Es parcelación urbanística toda agregación, división o subdivisión simultánea de terrenos en dos o más lotes que se lleven a cabo en el suelo clasificado como urbano por el Plan de Ordenación Municipal.

En suelo rústico no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

**2.-** Se exigirá la presentación de dos Proyectos de Parcelación en las condiciones definidas en el art. 3.2.12. de este Plan de Ordenación.

3.- Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación de parcelas en suelo urbano. Las licencias individualizadas incorporarán la cédula urbanística de cada parcela resultante.

4.- La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

5.- El Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competentes, todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación o las que declaren la legalidad de parcelaciones existentes, con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

#### **B/ Licencias de Urbanización.**

Se exigirá la presentación de dos Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras, visados y suscritos por técnico competente y realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exige el Art. 111 de la LOTAUCLM/ 9 8.

#### **C/ Licencias de Edificación de Obra Mayor.**

Se exigirá la presentación de dos Proyectos de Edificación, suscritos y visados por técnico superior competente, ajustados a las Normas Generales de la Edificación de este documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela, según el tipo de obra que este Plan contemplan para Suelo Urbano, y que se expresan en el art. 5.4.2 de este Plan; así como las definidas para los elementos catalogados que se señalan en el documento de Catálogo.

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 se señalan en este Plan para que pueda ser edificada.
- Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas particulares.

#### **D/ Licencias de Edificación de Obra Mayor de Escasa Entidad**

Cualquier obra mayor de escasa entidad deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas con carácter general y particular en este Plan de Ordenación Municipal.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de aquellas exigencias que este Plan establece para cada tipo de obras en suelo urbano (art. 5.4.2) y aquellas que se exigen para los elementos catalogados. Contendrá en todo caso la documentación detallada en el art. 3.2.14. de esta normativa

#### **E / Licencias de Edificación de obra Menor**

Se entenderán por obras menores a los efectos de este Plan las que se describen en el punto 3.4.10.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas con carácter general y particular en este Plan de Ordenación Municipal.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de aquellas exigencias que este Plan establece para cada tipo de obras en suelo urbano

(art. 5.4.2) y aquellas que se exigen para los elementos catalogados. Contendrá en todo caso como mínimo la documentación detallada en el art. 3.2.15. de esta normativa.

#### **F/ Licencias de Demolición.**

Se presentarán dos Proyectos de demolición que incluirán la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la demolición. En todo caso, deberán aportar, además de lo establecido en el art. 5.4.2 para este tipo de obras, como mínimo, testimonio de archivo, fotografías, plantas y alzados del edificio o parte del mismo a demoler.

En todo caso, la solicitud de licencia de demolición irá acompañada de la licencia de edificación y su correspondiente proyecto, a excepción de aquellos casos en que sea forzosa la demolición por constituir peligro cierto, y así se estime mediante el correspondiente informe por el Ayuntamiento o el organismo competente.

#### **G/ Licencias de Actividad**

Será de aplicación lo dispuesto en la LOTAUC-LM/98, 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.

Se exigirá licencia de actividad a todos aquellos establecimientos de uso público, así como a los edificios o locales, destinados a actividades industriales, comerciales y de oficinas, bien sean de nueva construcción o bien por modificación de uso.

Se diferenciarán en cuanto a su procedimiento de tramitación en dos:

- a) Actividades no calificadas, tales como peluquerías, tiendas de ropa, estudio fotográfico, etc.

La documentación a presentar será un Certificado de Idoneidad del local para el uso previsto, firmado y visado por técnico competente, incluyendo los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de la instalación y medidas correctoras.
- Plano de planta, alzado y sección debidamente acotado y a escala de la instalación y señalización de las medidas de protección.

- b) Actividades calificadas según el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubre, Nocivas y Peligrosas.

La solicitud se acompañará de dos Proyectos de Instalación de Actividad, según se describe en el art. 3.2.16.

En la solicitud de licencias de actividad para uso industrial, se señalarán la adecuación a la normativa vigente de los vertidos, así como el volumen y periodicidad de los mismos.

La solicitud de licencia de actividad además de lo mencionado anteriormente deberá cumplir para su concesión el alta en Impuesto de Actividades Económicas, así como los requisitos que se exigen para las Licencias de Primera Ocupación, Art. 3.4.6.

#### **3.4.4 AUTORIZACIONES SECTORIALES.**

En el caso de existir Administraciones afectadas por legislación sectorial, el otorgamiento de la licencia quedará supeditada a la autorización previa mediante la solicitud de los informes técnicos vinculantes de esas Administraciones.

En todo el ámbito del suelo rústico la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcciones, está sujeta al régimen de calificación previa de los órganos urbanísticos competentes.

### **3.4.5 CADUCIDAD Y PRÓRROGA.**

En el caso de que no estén previstas expresamente en la licencia, se entenderá que los plazos máximos de caducidad son los siguientes, según el Art. 167 de la LOTAUC-LM/98:

- Las licencias caducan a los tres meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades autorizadas dentro de dicho plazo.

- Caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpan por más de un mes la obra o actividad, ni acumuladamente más del 20 % del tiempo total previsto para la ejecución de la obra.

- El plazo final de duración será el de 15 meses máximo a partir del otorgamiento de la licencia.

Por causa justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos si la paralización se debe a causas no imputables al promotor de la obra.

### **3.4.6 LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN Y CAMBIOS DE USO.**

Terminada la construcción de cualquier inmueble de promoción privada, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia, deberán solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañará como requisito lo siguiente:

- Certificado final de obra, suscrito por los Técnicos Superior y Medio y visado por los respectivos Colegios Profesionales, según Real Decreto 129/1.985 de 23 de enero (B.O.E. nº 33 de 7 de febrero).

- Declaración de alta de la edificación en el Catastro de Hacienda.

- Fotografías de todas las fachadas de la edificación.

- Planos definitivos de final de obra.

- Valoración actualizada y corregida en caso de ampliaciones.

Además, la concesión de la licencia de primera ocupación estará condicionada a que se encuentren ejecutadas y en perfecto estado las aceras del frente de fachada, y a que esté terminada la urbanización en las actuaciones sistemáticas, circunstancias ambas que determinarán también la devolución de los avales y garantías que se hubiesen constituido a tal efecto.

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 este Plan.

Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto en el cap.5 de Disciplina Territorial y Urbanística de la LOTAUC-LM/98.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de vivienda, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue cómo el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen 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 razonadamente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio. Los usos dotacionales sólo podrán ser sustituidos por otro uso dotacional o público. En ningún caso supondrá la pérdida de la titularidad pública.

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

a) Si el edificio está protegido o incluido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, se ajustará a lo establecido en su nivel de protección.

b) Lo 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. Decreto 2414/1.961 de 30 de Noviembre para aquellas actividades clasificadas por el mismo.

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

### **3.4.7 CÉDULA URBANÍSTICA Y ALINEACIÓN OFICIAL.**

La cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector.

En los Proyectos de Parcelación, el Ayuntamiento podrá exigir, para la concesión de Licencias de Parcelación, que se incluyan en el Proyecto las cédulas urbanísticas de cada parcela, para una vez concedida la Licencia de Parcelación, pueda expedir copias previa solicitud de los particulares.

La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como los servicios urbanísticos con que cuenta.

Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la alineación será reflejada, por el técnico municipal sobre estos 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 conforme a la realidad fáctica y jurídica.

### **3.4.8 ÓRDENES DE EJECUCIÓN.**

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación o instalación erigida y a lo largo de todo el periodo de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato público y siempre que sean acordes con las determinaciones de este Plan de Ordenación.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras de conservación o rehabilitación en un bien inmueble por razón del interés común, podrá ser exigido por las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los organismos Urbanísticos habilitados al efecto, regulado en el art. 137 y 140 de la LOTAUC-LM/98, siempre y cuando el importe de los trabajos y obras no rebase la mitad del valor de la obra de construcción de nueva planta con similares características que la preexistente.



### **3.4.9 INSPECCIÓN PERIÓDICA DE CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES.**

Los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como, en cualquier caso, superior a 50 años deberán encargar un informe sobre el estado de conservación.

El Ayuntamiento podrá requerir de los propietarios la exhibición de los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados, todo ello de acuerdo con el art. 138 de la LOTAUCM/98.

### **3.4.10 DECLARACIÓN DE ESTADO RUINOSO.**

El Artículo 139 de la LOTAUC-LM/98 establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo, cuando concurren los siguientes supuestos:

- Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver el edificio a las condiciones de estabilidad supere el límite del deber normal de conservación.

Corresponderá al municipio la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento determinado reglamentariamente.

En especial, los edificios catalogados se atenderán a las determinaciones contenidas al respecto en la memoria del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de este Plan de Ordenación.

En caso de ruina física inminente, con peligro para la seguridad pública el Ayuntamiento estará habilitado para disponer de todas las medidas que sean precisas para su desalojo y posterior demolición, excepto cuando se trata de patrimonio catalogado.

### **3.4.11 OBRA MENOR.**

A los efectos previstos en este Plan de Ordenación, tendrán la consideración de obra menor, aquellas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que fuere, cumpla y se adecúe a lo establecido en este Plan de Ordenación Municipal, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.

- Que la obra, ya sea de modificación, reforma o reparación, no podrá afectar o comprometer los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.

- Que no afecte a las características arquitectónicas de las fachadas.

- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual fuere 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, y que la instalación y la obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución en la memoria, planos y demás documentación que deben acompañar a la solicitud, según lo establecido en el artículo 3.2.15.

A continuación se recoge un listado limitativo, 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 edificación contigua.**

- Reparación del viario existente por deterioro del pavimento.
- Acometidas de agua, saneamiento y eléctrica a parcelas.
- Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
- Colocación de rótulos, muestras, banderines y anuncios luminosos.
- Colocación de anuncios y bastidores para ello, 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 andamios, apeos y similares, siempre que no supongan peligro para la vía pública.
- Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.
- Colocación de grúas, torres, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
- Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
- Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

**C/ Pequeñas obras de reparación modificación o adecentamiento de edificios.**

- Ejecución de pequeñas obras interiores en locales y viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética, tales como reformas interiores de construcción de tabiques, con independencia de que esta modificación pueda requerir la presentación de proyecto técnico modificativo de la licencia de actividad.

- Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.

- Retejado y/o sustitución de material de cobertura de cubiertas y azoteas, siempre que no afecten a elementos estructurales.

- Pintura y reparación de fachadas.

- Colocación de puertas y persianas en huecos existentes.

- Colocación de rejas.

- Construcción, reparación o sustitución de instalaciones (fontanería, electricidad y aire acondicionado), desagües o albañales.

- Reparación de balcones, repisas o elementos salientes.

- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.

- Ejecución de aseos, en viviendas y locales existentes, con independencia de que esta modificación pueda requerir la presentación de proyecto técnico modificativo de la licencia de actividad.

- Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos, así como obras de decoración de locales comerciales, con independencia de que la licencia de actividad pueda requerir la presentación del proyecto técnico modificado para la misma.

- Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no están amparados por licencias 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 parcelas y en la vía pública.**

- Establecimiento de vallas o cerramientos.

En el interior de las unidades de actuación y en los sectores en tanto no se resuelva el instrumento compensatorio, sólo se admitirán vallas provisionales que no afecten al resultado final de la reparcelación. Fuera de estos ámbitos los cerramientos respetarán las alineaciones y cesiones previstas en el planeamiento.

-Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de 0,50 m sobre el nivel natural del terreno y menos de 1,00 m por debajo del mismo, en ningún punto.

- Movimientos de tierra y vaciados con las limitaciones anteriores, cuando no afecten a la vía pública, a linderos o a edificaciones colindantes y no se aprecie posible peligro.

- Muros de contención y pavimentaciones en el interior de la parcela o solar, que no afecten perjudicialmente a las fincas colindantes, cuando se sitúen en los linderos o medianería.

- Derribos con las siguientes excepciones:

- . Cuando existan otros propietarios en el mismo edificio.
- . Que se aprecie peligro para los colindantes y/o existencia de medianerías.
- . Manifestación de peligro a la vía pública.

- Formación de jardines cuando no se trate de los privados, complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.

-Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

-Piscinas ejecutadas con vaso prefabricado o en obra con superficie menor de 50 m<sup>2</sup>, siempre y cuando conste la construcción de la depuradora.

Cuando se realicen elevadas sobre la parcela colindante, deberán respetar los retranqueos obligatorios de la edificación.

-Pistas de tenis, siempre y cuando no se sitúen en el lindero, exigiéndose el retranqueo mínimo de 2,0 m y siendo obligatorio realizar el cerramiento con malla metálica.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen (ocupación, edificabilidad y retranqueos) y estéticas señaladas con carácter general y particular en este Plan de Ordenación Municipal.

#### **3.4.12 OBRA MAYOR DE ESCASA ENTIDAD**

A los efectos previstos en este Plan de Ordenación Municipal, tendrá la consideración de obra mayor de escasa entidad, aquellas que cumplan todos y cada uno de los requisitos enumerados como obra mayor en este Plan, y que debido a su escasa complejidad estructural no se considera acertada la consideración de obra mayor, eximiendo la necesidad de presentación de proyecto de obra.

Las obras que tendrán la consideración de Obra Mayor de Escasa Entidad, serán las siguientes:

- a) Las ampliaciones de edificaciones existentes, siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:
- Que la ampliación no supere los 30 m<sup>2</sup> construidos computando los aumentos realizados en los últimos 5 años.
  - No se realicen aumentos del número de plantas.
- b) Almacenes agrícolas, garajes y trasteros, no molestos para la vivienda, con las siguientes consideraciones:
- Que la superficie máxima construida sea inferior a 30 m<sup>2</sup> construidos.
  - Que sea de una sola planta con una altura máxima de 3 m medidos desde cualquier punto del terreno.
  - Que los materiales de fachada y cubierta cumplan las condiciones estéticas de la zona en que se ubique y en su caso los mismos que la edificación principal.
- c) Casetas para herramientas o pozos e instalaciones auxiliares para vivienda tales como porches, cenadores, caseta de perro, etc., con las mismas limitaciones que en el apartado b.

Cualquier obra de las consideradas deberá ajustarse a las condiciones de volumen (ocupación, edificabilidad y retranqueos) y estéticas señaladas con carácter general y particular en este Plan de Ordenación Municipal.

**4.- NORMAS GENERALES DE PROTECCION.**

#### **4.1 ALCANCE Y CONTENIDO.**

##### **4.1.1 DEFINICIÓN.**

Regulan de forma general y para la totalidad del Término Municipal las condiciones de protección del medio ambiente y patrimonio social, arquitectónico, cultural y económico de la comunidad.

##### **4.1.2 CONTENIDO.**

Si bien toda la normativa establecida por este Plan de Ordenación se dirige a estos fines, en este capítulo se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- a) Protección medio ambiental, ecológica y de los niveles de confort.
- b) Protección paisajística y de la escena urbana.
- c) Protección del patrimonio edificado.

##### **4.1.3. 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 un atentado ambiental, estético o inconveniente por su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por este Plan de Ordenación o la interpretación del espíritu de conservación del núcleo urbano y el medio rural que las preside.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la conservación de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales y autonómicas las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, a 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.) algún daño o actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

#### **4.2 PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL.**

##### **4.2.1 PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL.**

Este Plan de Ordenación regula de forma general y para la totalidad del Término Municipal las condiciones de protección ecológica del medio ambiente y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

Se deberán tomar las medidas para preservar la fauna recogida en los Catálogos Nacional y Regional de Especies Amenazadas y en las Directivas Europeas (92/43/CEE). Se recogen a continuación: Las especies de fauna que podemos encontrar atendiendo a los diferentes biotopos existentes en el término municipal son las siguientes:

Anfibios

Sapo común (Bufo bufo)  
Sapo corredor (Bufo calamita)

(\*) De interés especial/(\*\*)  
(\*) De interés especial/(\*\*)De interés especial

Sapo de espuelas ( <i>Pelobates cultripes</i> )	(*) De interés especial/(**)De interés especial
Aves	
Águila real ( <i>Aquila chrysaetos</i> )	(*) Vulnerable/(**)De interés especial
Alcaudón real ( <i>Lanius excubitor</i> )	(*) De interés especial/(**)De interés especial
Avión común ( <i>Delichon urbica</i> )	(*) De interés especial/(**)De interés especial
Buho real( <i>Bubo bubo</i> )	(*) Vulnerable/(**)De interés especial
Cernícalo vulgar ( <i>Falco tinnunculus</i> )	(*) De interés especial/(**)De interés especial
Chova piquirroja ( <i>Pyrrhocorax pyrrhocorax</i> )	(*) De interés especial/(**)De interés especial
Cigüeña blanca ( <i>Ciconia ciconia</i> )	(*) De interés especial/(**)De interés especial
Codorniz ( <i>Coturnix coturnix</i> )	(*)/ (**)
Collalba negra( <i>Oernante leucura</i> )	(*) De interés especial/(**)De interés especial
Golondrina común ( <i>Hirundo rustica</i> )	(*) De interés especial/(**)De interés especial
Lechuza común ( <i>Tyto alba</i> )	(*) De interés especial/(**)De interés especial
Mirlo común ( <i>Turdus merula</i> )	(*) De interés especial/(**)
Paloma torcaz ( <i>Columba palumbus</i> )	(*)/ (**)
Perdiz común ( <i>Alectoris rufa</i> )	(*)/ (**)
Petirrojo ( <i>Erithacus rubecula</i> )	(*) De interés especial/(**)De interés especial
Pinzón común ( <i>Fringilla coelebs</i> )	(*) De interés especial/(**)De interés especial
Rabilargo ( <i>Oyanopica cyanus</i> )	(*) De interés especial/(**)De interés especial
Vencejo común ( <i>Apus apus</i> )	(*) De interés especial/(**)De interés especial
Zorzal real ( <i>Turdus pilaris</i> )	(*)/ (**)
Mamíferos	
Comadreja ( <i>Mustela nivalis</i> )	(*) De interés especial/(**)De interés especial
Gato montes ( <i>felis silvestris</i> )	(*) De interés especial/(**)De interés especial
Lince ibérico ( <i>Lynx pardina</i> )	(*) De interés especial/(**)De interés especial
Murciélago común ( <i>Pipistrellus Pipistrellus</i> )	(*) De interés especial/(**)De interés especial
Réptiles	
Culebra bastarda ( <i>Malpolon Monspessulanum</i> )	(*) De interés especial/(**)
Culebra escalera ( <i>Elaphe scalaris</i> )	(*) De interés especial/(**)De interés especial
Lagartija colilarga ( <i>Psammotromus algerus</i> )	(*) De interés especial/(**)De interés especial
Lagartija roquera ( <i>Podarcis muralis</i> )	(*) De interés especial/(**)De interés especial
Lagarto ocelado( <i>lacerta lepida</i> )	(*) De interés especial/(**)
Lagarto verde ( <i>Lacerta veridis</i> )	(*)/(**)De interés especial
Salamanquesa común ( <i>terentola mauritánica</i> )	(*) De interés especial/(**)De interés especial
(*) Decreto 33/1998 ( Castilla -la Mancha), de 5 de mayo	
(**) Real Decreto 439/1990 de 30 de marzo	

## PROTECCIÓN

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 cabe citar las siguientes:

No se podrá afectar, capturar o dar muerte a especies de fauna protegida dentro del territorio que abarca dicho Plan de Ordenación. 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 dicho punto 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:

- 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).
- Las infraestructuras viarias (carreteras y líneas de ferrocarril) 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. Se promoverá la adaptación de las características de los cerramientos cinegéticos autorizados con anterioridad a la entrada en vigor del tipo de cerramiento cinegético establecido con carácter general por el artículo 20 de dicho Reglamento. Las operaciones de conservación del cerramientos cinegéticos o reposición de las mallas se realizarán empleando exclusivamente el tipo de cerramiento establecido por el artículo 20 del Decreto 141/1.996, de 9 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento general de aplicación de la Ley 2/1.993, de 15 de julio, de Caza de Castilla-La Mancha, o bien con otros diseños de superior permeabilidad a lo largo de todo el cerramiento que pueda plantear el titular cinegético.

Además hay que hacer constar que, los pies de encina 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, entre las cuales se encuentran entre otros, pies de encina, quejigo y pies arbóreos y arbustivos de formaciones en galería.

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 que la Consejería competente en materia de medio ambiente podrá autorizar actuaciones encaminadas a la conservación y defensa de dichos ejemplares".

#### 4.2.2 VERTIDOS SÓLIDOS (BASURAS).

##### Clasificación.

Se priorizará la eliminación de los vertederos incontrolados procedentes de asentamientos urbanos, granjas, industrias agroalimentarias y cualquier otro punto de acumulación de residuos orgánicos que puedan favorecer la proliferación de zorros, perros asilvestrados y otros predadores antropófilos.

A los efectos de orientar su punto de vertido según este Plan de Ordenación, en los residuos se atenderán a lo dispuesto en la Ley 10/1998, de Jefatura del Estado sobre Normas Regulatorias en los Residuos, en su Artículo 3 sobre definiciones, fija como:

**Residuos urbanos** municipales los generados por los domicilios particulares, comercios, oficinas y servicios, así como los que no se clasifiquen como peligrosos.

Tendrán consideración de urbanos los siguientes:

- Restos de limpieza de calles y zonas verdes
- Animales domésticos muertos, muebles y vehículos abandonados.
- Residuos y escombros de obras menores y de construcción.

**Residuos peligrosos**, los que figuren en la lista de residuos peligrosos, aprobada por R.D. 952/1997 (RCL 1997,1729).

El Ayuntamiento será competente para la gestión de residuos urbanos, correspondiendo a los Municipios la recogida, el transporte y la eliminación de los residuos urbanos en la forma que establezcan las respectivas Ordenanzas, Artº 4, punto 3 de la Ley 10/1998.

Los Entes locales podrán entregar a un gestor autorizado, para su posterior reciclado o valoración, los residuos urbanos, según el Artº 20 de la Ley 10/1998.



#### **4.2.3 VERTIDOS LÍQUIDOS (AGUAS RESIDUALES).**

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2414/1961 "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres Nocivas y Peligrosas", Orden del Ministerio de la Gobernación de 15 de marzo de 1.963, Decreto de la Presidencia de Gobierno y Orden del Ministerio de obras Públicas y Urbanismo de 14 de abril de 1.980.

Todo proceso industrial deberá garantizar durante todo el período de actividad un vertido a la red general de saneamiento, cuyas características estén comprendidas dentro de la totalidad de las determinaciones siguientes:

- 1.- Ausencia de materiales inflamables.
- 2.- P.H. comprendido entre 5,5 y 9,5.
- 3.- Temperatura de emisión a la salida de parcela inferior a 40°C.
- 4.- Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones o abrasiones en las instalaciones de la depuradora o de las conducciones.
- 5.- Materias sedimentales: menos de 500 Mg/l.
- 6.- Materiales de suspensión: menos de 1.00 Mg/l.
- 7.- Demanda bioquímica de oxígeno (DBO): menos de 600 Mg/l.
- 8.- Composición química que no exceda de los límites fijados por las autoridades sanitarias y la comisaría de agua correspondiente.
- 9.- Asimismo, será preceptivo el informe del organismo gestor de la depuración de las aguas residuales sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse. Ese informe tendrá carácter previo a la concesión de licencia de edificación.

#### **4.2.4 VERTIDOS GASEOSOS.**

Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y desarrollo posterior, así como el Decreto 2414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y su desarrollo reglamentario, así como la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1976.

Las Corporaciones Locales velarán por el cumplimiento dentro de sus respectivas demarcaciones territoriales de las disposiciones legales sobre la materia, que regula este Reglamento, adaptando a las mismas las Ordenanzas municipales. Los Alcaldes, independientemente de su facultad de otorgar las licencias de instalación o apertura, modificación o traslado de los establecimientos o actividades industriales, vigilarán el cumplimiento de las citadas Ordenanzas, y cuando dispongan de servicios adecuados, en las zonas declaradas, total o parcialmente, de atmósfera contaminada, podrán realizar la vigilancia y medición de los niveles de emisión.

#### **4.2.5 CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA.**

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la Norma Básica de la Edificación NBE—CA-88, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de junio de 1.965, y las Normas Técnicas y Reglamentos que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

#### **4.2.6 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.**

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 NBE-CPI-96 y Normas Básicas de prevención de incendios por tipo de actividad:

- **Turística.** Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25.9.79.
- **Sanitaria.** Orden del Ministerio de Sanidad y S.S. de 24.10.79.
- **Educativa.** Orden del Ministerio de Educación y Ciencia de 13.11.1984.
- **Espectáculos.** Circular de la Dirección General de la Seguridad del Estado de 11 de Mayo de 1.984.

#### 4.2.7 **DESARROLLO DE ACTIVIDADES DIVERSAS.**

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponda, siendo entre otras:

- **Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.** Real Decreto 2816/1982 del Ministerio del Interior.
- **Espectáculos Taurinos.** Orden del Ministerio de Gobernación de 15 de Marzo de 1.962.
- **Ley de Protección de los Animales Domésticos** de 1 de febrero de 1.990.

### 4.3 **PROTECCIÓN DE SISTEMAS Y RECURSOS, Y SEGURIDAD DE LAS INSTALACIONES PELIGROSAS.**

#### 4.3.1 **VIAS FÉRREAS**

Serán de obligado cumplimiento los preceptos establecidos en el R.D. 1.211/1990, de 28 de Septiembre, estableciéndose las siguientes franjas de protección:

- a) **Zona de dominio público**, que será de tres metros contados a partir de la línea inferior de los taludes (en los terraplenes) o de la línea superior de los desmontes, o a partir del borde exterior de las cunetas cuando el ferrocarril se halle en terreno natural. A falta de estas, se contará esta distancia desde una línea paralela al carril exterior, a metro y medio de distancia del mismo. En esta zona, el uso exclusivo es de paso y mantenimiento de la propia vía. A partir de esta franja se podrán construir cerramientos que no podrán disponer de puertas, ventanas, aspilleras u otros huecos cualesquiera que den sobre la zona de dominio público.
- b) **Zona de servidumbre**, con un ancho en Suelo Rústico de 17 metros contados a partir del borde de la zona de dominio público, y en la que no se permiten construcciones de ningún tipo, ni realizar represas, pozos o abrevaderos, exigiéndose autorización del Ministerio de Fomento o, en su caso, de la Consejería de Transportes de la JCCM; como requisito previo a la licencia para cualquier obra de urbanización o para la implantación de usos agrícolas. En Suelo Urbano, la Zona de Servidumbre está definida en los planos de alineaciones. En Suelo Apto para Urbanizar será definida por el Plan Parcial correspondiente, pero no podrá ser inferior a la establecida para el Suelo Rústico.

#### 4.3.2 **CARRETERAS.**

Para las protecciones de las vías rodadas, se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras 25/1988, de 29 de julio (BOE 30-7-88), y en la Ley 9/90, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, de 28 de diciembre, y demás legislación específica que las administraciones competentes en materia de carreteras pudieran promulgar.

Corresponde a las bandas de protección de las diferentes vías rodadas en las que, en virtud de lo dispuesto en la mencionada Ley de Carreteras, existen limitaciones para la construcción en instalación en las mismas de elementos fijos.

Se establecen las siguientes bandas de protección:

- a) **Franja de dominio público:** Tres metros de anchura en cualquier vía u ocho si fuere autovía o vía rápida, con carácter de franja de dominio público, sobre los que no se admite actividad privada alguna. Se miden en horizontal, y perpendicularmente al eje de la vía, desde la arista exterior de la explanación.
- b) **Zona de servidumbre:** Ocho metros de anchura para cualquier carretera dependiente del MF, o veinticinco en autovías y autopistas, contados a partir de la arista exterior de la explanación. En esta zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento.
- c) **Zona de afección:** Cien metros si fuese autopista, autovía o vía rápida; o cincuenta si fuese red nacional o autopista elevada en más de 25 metros, y en las restantes carreteras, contados a partir de la arista exterior de la explanación, en los que se requerirá la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera para la realización de instalaciones fijas o provisionales. En esta franja queda prohibida la publicidad.
- d) **Línea de edificación:** A ambos lados de las carreteras se establece la línea de edificación. Desde esta línea hasta la carretera quedan prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, a excepción de las que resultaren imprescindibles para conservación y mantenimiento de las existentes, que deberán ser debidamente autorizadas. En las autovías y vías rápidas, esta línea se situará a cincuenta metros de la arista exterior de la calzada. En las carreteras que integran las redes nacionales, se situará a 25 metros de la arista exterior de la calzada, medidos horizontalmente a partir de la indicada arista. En el resto de las carreteras tal distancia será de 18 metros. Las bandas de protección definidas se ajustaran en cualquier caso a las leyes mencionadas en el anterior art. y demás legislación específica que las administraciones competentes en materia de carreteras pudieran promulgar. En concreto en la variante de la Nacional 401 se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley de Carreteras 25/1988 Artº 25.4 que establece una línea límite de edificación de 100 metros a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante a fin de evitar que se convierta en una travesía.

Para todo lo no definido en esta Clave, se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y el Reglamento General de Carreteras.

Para el resto de las especificaciones que afecten a los terrenos comprendidos dentro de las zonas de servidumbre y afección de carreteras, se estará a lo dispuesto en las Claves correspondientes que califican los terrenos mencionados. En Suelo Rústico el volumen que, en función de la edificabilidad marcada en la Clave, pueda corresponder a estos terrenos, habrá de ser acumulado a partir de la línea de edificación descrita. En caso necesario, el Ayuntamiento podrá delimitar áreas sujetas a reparcelación obligatoria si la situación catastral fuera tal que se viera aconsejable dicha medida para una justa distribución de cargas y beneficios.

A nivel medioambiental se adoptarán las medidas necesarias que reduzcan la incidencia de los atropellos sobre la fauna de la zona con localizaciones de los pasos de riesgo y su señalización, reducción de la velocidad de circulación permitida en esos tramos, construcción de pasos de fauna con las características adecuadas a la especie como se indica en el apartado de protección de fauna.

#### 4.3.3 VÍAS PECUARIAS.

Son vías pecuarias las dedicadas al tránsito de ganado, en régimen de dominio público. Para su salvaguarda y protección, se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (BOE 24 de marzo de 1995).

Relación de vías pecuarias del T.M. de Fuente el Fresno con arreglo a lo dispuesto por el artículo 13 del Decreto-Reglamento de 23 de diciembre de 1.944, con su ancho correspondiente:

Cañada Real Soriana.	75,22m.
Cordel de la Rivera.	37,61m.
Vereda de Malagón.	20,89m.
Colada del Camino de Los Cortijos.	13,37m.
Colada de la Huerta del Cura.	13,37m.
Cordel de la Cruz de Piedra.	37,61m.
Vereda del Puente Navarro.	20,89m.

Previo a la concesión de cualquier tipo de licencia en terreno en que pudieran verse afectadas las vías pecuarias será preceptivo el informe de la Delegación de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Asimismo, en tanto no estén deslindadas las vías pecuarias, los cerramientos de fábrica y la edificación se dispondrán a una distancia mínima del eje de la vía equivalente a incrementar en cinco metros la distancia señalada en el presente artículo.

#### **4.3.4 ENERGÍA ELÉCTRICA, MEDIA Y ALTA TENSIÓN.**

La servidumbre de paso de la energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando aquella a salvo.

En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, de Regulación del Sector Eléctrico, cumpliéndose en todo caso los siguientes parámetros:

Construcciones:  $3,30 + \frac{KV}{100}$  metros (mínimo: 5 metros)

Arbolado:  $1,50 + \frac{KV}{150}$  metros (mínimo: 2 metros)

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

La instalación de apoyos de líneas eléctricas deberá guardar una distancia mínima de 4 metros al eje del camino.

En el supuesto de líneas subterráneas, deberán discurrir bajo la vía pública, a 40 cm del borde de la misma, y una profundidad de enterramiento de 1,30 metros en Media Tensión y 0,80 metros en Baja Tensión, medidos sobre la corona superior del cable conductor. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto por la legislación vigente.

#### **4.3.5 ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO, REGADÍO.**

Las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento integral se dotan de una zona de servidumbre de cuatro metros de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería, y contados a partir de la zona de dominio público. En esta zona no se permite la edificación, ni otros movimientos de tierras que no hayan sido previamente autorizados por los Servicios Técnicos municipales.

Si se realizaran redes de regadío, se estará a lo dispuesto por las condiciones impuestas por el organismo del que dependan.

#### **4.3.6 CURSOS FLUVIALES.**

Las servidumbres propias de los cursos fluviales se registrarán según lo dispuesto por la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto (BOE 8-8-85). Son de dominio público todos los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, que discurran desde su origen a través de dos o más fincas de dominio particular. Las márgenes (terrenos que lindan con los cauces) están sujetas, en toda su extensión longitudinal, a las siguientes franjas de protección:

a) **Franja de servidumbre:** Será de 5 (cinco) metros de anchura, en la cual se prohíben obras de vallado y cerramiento de parcelas, así como cualquier edificación.

- b) Zona de policía:** Será de 100 (cien) metros de anchura a cada lado del cauce ordinario. Cualquier intervención en esta zona de protección requerirá el informe previo de la Comisaría de Aguas, que fijará la línea de máxima crecida, la zona de dominio público y la zona inedificable.

En tanto no se fijen estas zonas, se prohíbe cualquier tipo de edificación situada a menos de cien metros en horizontal, y dos metros en vertical del cauce ordinario de cualquier río, arroyo o cauce público, salvo que medie expresa autorización de la Comisaría de Aguas.

Se prohíbe, sin la previa autorización de los organismos competentes, levantar y sacar fuera de los cauces las rocas, áridos y piedras existentes en los lechos de los mismos.

#### **4.3.7 AGUAS SUBTERRÁNEAS.**

Las servidumbres propias de las aguas subterráneas se registrarán por lo dispuesto en la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto (BOE 8-8-85). También se estará en materia de protección a lo que dispone el Real Decreto 261/1996, de 16 de febrero, sobre la protección de las aguas contra la contaminación producida por los nitratos procedentes de fuentes agrarias y en la Resolución de 7/08/98, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente por la que se designan, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla –La Mancha, determinadas áreas como zonas vulnerables a la contaminación de las aguas producidas por nitratos procedentes de fuentes agrarias.

La ejecución de nuevos alumbramientos, así como la ampliación de los ya existentes, requerirán, para su autorización, el informe previo de la Comisaría de Aguas del Guadiana

La solicitud de licencia para ejecutar tales obras deberá acompañarse de un proyecto en el que se especifiquen:

- a)- Antecedentes y finalidad.
- b)- Situación de la labor que se proyecta.
- c)- Descripción de las obras a realizar.
- d)- Caudal a explotar.
- e)- Presupuesto, incluidas las instalaciones.

Una vez terminadas las obras, deberán ser inscritas en el Registro de Aguas del ente responsable de la autorización, estando, para todo lo no especificado en estas Normas Urbanísticas, a lo dispuesto en la citada Ley 29/1985.

#### **4.4- PROTECCIÓN DEL PAISAJE.**

Con el fin de lograr la conservación de la estructura paisajística tradicional han de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones ya enunciadas en el capítulo 3.2.8 relativo a las condiciones de los Proyectos de Urbanización y las relativas a:

- a) Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- b) Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente.
- c) Protección de plantaciones y masas forestales.
- d) Protección de caminos de acceso, cañadas, veredas, etc.
- e) Protección de construcciones, tales como: sistemas de cercas, corrales, apriscos, casetas de aperos de labranza, etc., que configuren la bondad del paisaje.

#### **4.5.- PROTECCIÓN DEL NÚCLEO URBANO.**

##### **4.5.1 ASPECTOS GENERALES.**

Se protege con carácter general la implantación original del Núcleo, su forma de asentamiento y traza urbana, como emblemático legado histórico, simbólico y singular, de la configuración tradicional de una tipología de núcleos urbanos de la Comarca.

##### **4.5.2 UNIDAD EDIFICATORIA.**

Es la edificación tradicional cuyo volumen y morfología están concebidos de forma unitaria, para coincidir o no con una unidad parcelaría.

Los parámetros básicos que la definen son las fachadas en su disposición original, composición, forma y disposición de los huecos y materiales tradicionales, la cubierta en su formación, inclinación y materiales tradicionales, y aquellos elementos compositivos de ornato singulares y característicos.

Todas las obras permitidas en la zona Casco Antiguo están referidas a la unidad edificatoria tradicional, y deberán respetar los parámetros básicos que la definen.

##### **4.5.3 CONSERVACIÓN DE ESPACIOS.**

Los espacios exteriores no accesibles (interiores de parcela, patios de manzana, 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 su conservación con cargo a la propiedad.

Los espacios exteriores accesibles serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, si el Plan de Ordenación define la obligatoriedad de la constitución de una entidad colaboradora para el mantenimiento de la urbanización.

##### **4.5.4 CIERRES DE PARCELA, CERCAS Y VALLADOS.**

En las normas particulares correspondientes a cada clase y zona de suelo se fijan las condiciones encaminadas a la homogeneización de los cerramientos.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

##### **4.5.5 ELEMENTOS DE SERVICIO PÚBLICO.**

El emplazamiento de cualquier elemento para servicio público en las vías, no catalogables como mobiliario urbano, tales como kioscos, cabinas telefónicas, etc., no podrá 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 inferior a 3 meses.

La anterior limitación de la superficie ocupada no regirá para los espacios públicos destinados a zonas verdes, 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. Su aspecto y acabado se adecuará a lo especificado en este Plan de Ordenación. Cumplirán, en todo caso, las condiciones de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas de Castilla-La Mancha.

#### **4.5.6 ANUNCIOS.**

Se prohíbe expresamente:

- La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianera de la edificación, aunque fuese circunstancialmente, y aunque 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 edificios se consideraran las siguientes restricciones:

1.- Sobre edificios, muros, vallas y cercas catalogados o considerados de interés, los anuncios, guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales acordes con los que estén contruidos los elementos protegidos.

2.- Para el resto de los edificios se permitirá la colocación de anuncios en planta baja según las especificaciones anteriores. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines o 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 y otras que se lleven a cabo, salvo los carteles propios de identificación de la obra.

4.- No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otras análogos en la vía pública.

5.- La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en este Plan de Ordenación 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, excepto 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 supresión simultánea.

6.- 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.

7.- Con fines provisionales y excepcionales, como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles circunstanciales en el tiempo que dure el acontecimiento.

#### **4.5.7 SEÑALIZACIÓN DE TRAFICO.**

No se permite situar señales adosadas a edificaciones, muros, vallas y cercas a menos que se justifique debidamente, atendiendo al ancho de las vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en edificios catalogados.

Se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificaciones de interés, reduciéndola a la mínima expresión, tanto en señalización vertical como horizontal, siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.



#### **4.5.8 TENDIDOS Y ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.**

Se prohíben los tendidos de alumbrado, aéreos, eléctricos y telefónicos, debiéndose reformar los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente.

En los edificios de nueva planta, así como en los afectados por cualquier grado de protección dentro del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizarse los empotramientos necesarios.

#### **4.5.9 MEJORA DE LA ESCENA Y AMBIENTES URBANOS. ADAPTACIÓN AL CODIGO DE ACCESIBILIDAD DE CASTILLA- LA MANCHA**

El Ayuntamiento podrá declarar de ordenación especial, determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a la ordenanza especial, que previos los requisitos reglamentarios, pueda aprobarse en cada caso.

En el artículo 2 del citado código y en el 11 se prevé que los instrumentos de planeamiento deberán garantizar el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común en todo lo concerniente a espacios de nueva creación, así como en la adaptación de los espacios urbanos existentes.

En cuanto a las *Condiciones de Accesibilidad* en los espacios urbanos tendremos en cuenta los siguientes aspectos:

##### **a) Itinerarios.**

Se considerará y así deberá preverse itinerario accesible peatonalmente todos aquellos que se atengan a lo dispuesto en el Anexo 1º, apartado 1.1, en cuanto a trazado, pendientes, materiales y otros elementos del itinerario.

##### **b) Estacionamientos.**

Los estacionamientos se dejarán previstos de acuerdo con lo especificado en el apartado 1.2.3. del Anexo 1º del Código de Accesibilidad, en número igual o superior a 1 plaza por cada 50 o fracción, contando con plazas de este tipo en las zonas destinadas a aparcamiento y siempre en la proximidad de edificios de carácter público.

##### **c) Mobiliario urbano.**

En cada espacio público accesible se dispondrá de un mínimo de elementos de mobiliario urbano que debe ser accesible de acuerdo con el apartado 1.3 del anexo 1º del Código de Accesibilidad.

##### **d) Señalización.**

Estarán señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad los siguientes elementos:

- Itinerarios mixtos de peatones y vehículos accesibles.
- Plazas de estacionamiento accesibles.
- Servicios higiénicos accesibles.
- Elementos de mobiliario urbano accesible.
- Paradas de transporte público accesible.

##### **e) Servicios Higiénicos.**

Los servicios higiénicos de uso público han de disponer como mínimo de un servicio accesible por sexo, de acuerdo con lo que establece el apartado 1.2.7 del Anexo 1º.

En lo referente a la *Accesibilidad en las Edificaciones* cabe decir que las edificaciones de uso público se realizarán de forma que los espacios comunitarios resulten accesibles para personas con limitaciones, de acuerdo con las especificaciones del Anexo 2º del Código de Accesibilidad, en especial en lo referido a itinerarios.

Asimismo, se dejará prevista la adaptación en el momento en que se lleve a cabo una reforma integral y se tendrá en cuenta lo siguiente:



**a) Accesibilidad desde el exterior y movilidad vertical en los edificios.**

Se garantizará la existencia en los edificios de una vía calificada como accesible, de acuerdo con las condiciones de diseño, trazado, etc., especificados en el Artículo 20 del Código de Accesibilidad.

Otro tanto se puede añadir respecto a los desplazamientos verticales, tanto de rampas como de escaleras y ascensores.

**b) Movilidad horizontal.**

El movimiento o comunicación horizontal vendrá sujeto a lo dispuesto en el Artículo 21 del citado Código.

**c) Servicios higiénicos.**

Los servicios se adaptarán a lo estipulado en el Artículo 22 y el Anexo 2, apartado 2.3.3.

Todo aquello que no haya quedado reflejado en estos puntos o en el propio Plan de Ordenación, estará sujeto a lo que regule el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

#### **4.5.10 SERVIDUMBRES URBANAS.**

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas Condiciones de Protección y las Estéticas y Compositivas en cada caso.

#### **4.5.11 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO.**

El Plan de Ordenación establece las siguientes medidas de protección del patrimonio edificado:

**a)** Catalogación de Area Urbana.

**b)** Catalogación de sus elementos, edificios y espacios de mayor interés arquitectónico y valor como hito singular o ejemplo de la memoria histórica.

#### **4.5.12 PROTECCIÓN FRENTE A NIVELES ACÚSTICOS ELEVADOS.**

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la Norma Básica de la Edificación NBE-CA.88 y el Reglamento de Actividades Clasificadas.

Los niveles de ruido se medirán en decibelios (dBA), admitiéndose 45 dBA entre las 08:00 y las 22:00 horas y 40 dBA en el resto del horario para estancia y zonas comunes y 40 dBA entre las 08:00 y las 22:00 horas en dormitorios y 30 dBA durante el resto del horario..

Por razones de la organización de actos con especial proyección oficial, cultural, religiosa o de naturaleza análoga, el Ayuntamiento podrá adoptar las medidas necesarias para modificar los niveles anteriores con carácter temporal.

## **5.- USOS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.**

## 5.1 TIPOS DE USOS.

En razón de la tolerancia en las distintas localizaciones pueden establecerse los siguientes tipos:

**Uso principal:** Es el uso que se establece como predominante en una zona, definiendo el carácter de la misma; 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 complementario:** Es el que puede acompañar al uso principal en un mismo ámbito, sin perder cada uno de ellos las características y efectos que le son propios.

Todo esto sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

**Uso Admisible:** Se considerará aquel uso tolerable que pueda coexistir junto al uso principal dentro del mismo ámbito, sin perjuicio de que sufra restricciones respecto al mismo.

**Uso prohibido:** Es el que se considera incompatible con el uso principal y no puede por tanto establecerse en la misma zona. Su precisión 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.

## 5.2 CLASES DE USOS.

A los efectos de este Plan de Ordenación, los usos se clasifican según el siguiente cuadro:

USOS GENERICOS	CATEGORIAS	USOS PORMENORIZADOS.
Residencial.	1 <sup>a</sup>	Vivienda Unifamiliar.
	2 <sup>a</sup>	Vivienda Multifamiliar.
Hotelero.	1 <sup>a</sup>	Hotelero en edificio exclusivo.
	2 <sup>a</sup>	Alojamientos turísticos.
Terciario, Oficinas y Comercio	1 <sup>a</sup>	En parte de la edificación
	2 <sup>a</sup>	En edificio exclusivo.
Aparcamiento		
Dotaciones y Servicios públicos.	Dotaciones:	
	1 <sup>a</sup>	Educativa.
	2 <sup>a</sup>	Cultural y ocio.
	3 <sup>a</sup>	Asistencial y sanitaria.
	4 <sup>a</sup>	Deportivo.
	5 <sup>a</sup>	Religioso
	6 <sup>a</sup>	Administrativo.
	7 <sup>a</sup>	Turística.
	Servicios Públicos:	
	8 <sup>a</sup>	Infraestructuras y otros servicios urbanos.
Industrial.	1 <sup>a</sup>	Pequeña industria y talleres.
	2 <sup>a</sup>	Industria en general.
	3 <sup>a</sup>	Almacenes.
Espacios libres y Viario.		Viario: Carreteras y travesías. Calles principales. Calles secundarias. Espacios libres: Zonas verdes. Plazas. Espacios libres anejos a las edificaciones.
Agrario		Explotación familiar agraria.

### **5.3. CONDICIONES DE LOS USOS.**

#### **5.3.1 REGULACIÓN DE USOS.**

El Plan de Ordenación regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza.

En el suelo urbanizable se regulan también de forma detallada estas condiciones, al vincular los suelos con esta clasificación a las mismas zonas de ordenanza definidas para el suelo urbano.

En el suelo rústico se definen y determinan para cada categoría los usos admisibles en los capítulos correspondientes de este Plan.

#### **5.3.2 CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS.**

1.- Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso deberán cumplir las generales de edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren.

2.- Cuando en un mismo edificio se desarrollen dos o más actividades cada una de ellas cumplirá las condiciones del uso respectivo.

#### **5.3.3 USO RESIDENCIAL.**

##### **1. Definición y Grados:**

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente.

a) **Categoría 1ª. VIVIENDA UNIFAMILIAR**, o la situada en una única parcela con acceso independiente desde la calle o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes pueden ser en manzana tradicional, agrupada, adosada, pareada con otras edificaciones o aislada.

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 le es de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

##### **2. Condiciones generales del uso residencial.**

a) Todas las viviendas deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones establecidas por este Plan, pero siempre con al menos un frente a vía o espacio interior tal como queda definido en el apartado 5.6.3. e).

No se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos; ni siquiera habitaciones vivideras.

b) Se entiende por vivienda mínima la que está compuesta al menos por cocina, estancia comedor, aseo y un dormitorio doble.

Podrán agruparse en un solo local dos o más de las piezas indicadas, siempre que la superficie útil total del conjunto no sea inferior a la suma de los parciales que determina el punto 5.8.

### 5.3.4 USO HOTELERO.

#### 1. Definición y grados.

Comprende los espacios y locales destinados al alojamiento temporal, con servicios, instalaciones y gestión comunes, o con instalaciones independientes pero gestión común.

Se establecen las siguientes categorías:

a) **Categoría 1ª. ESTABLECIMIENTO HOTELERO** en edificio exclusivo.

b) **Categoría 2ª. ALOJAMIENTO TURÍSTICO**, edificios con unidades residenciales de pequeña dimensión para uso temporal.

#### 2. Condiciones generales de uso hotelero.

Se consideran condiciones generales las señaladas en los apartados a, b, c, d, e, del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con los reglamentos sectoriales vigentes en la materia.

En la categoría de alojamiento turístico, la unidad residencial contará como mínimo con una estancia vividera que si es única deberá contar con cocina incorporada y un aseo. Las superficies útiles mínimas de estas piezas serán:

. Estancia + cocina: 15 m<sup>2</sup>

. Aseo: 3 m<sup>2</sup>.

### 5.3.5. USO TERCIARIO: COMERCIAL, OFICINAS Y ESPECTÁCULOS.

#### 1. Definición y grados

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias, despachos profesionales, así como los abiertos al público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general) o a proporcionar servicios privados a la población (peluquería, bares, academias, oficinas, etc.)

Se establecen las siguientes categorías:

a) **Categoría 1ª. DESPACHOS PROFESIONALES, OFICINAS Y COMERCIOS LOCALIZADOS EN CUALQUIER PLANTA DE LA EDIFICACIÓN**, sin que la superficie dedicada a este uso supere el .50% del uso principal, si no se localiza en planta baja.

b) **Categoría 2ª. DESPACHOS PROFESIONALES, OFICINAS Y COMERCIOS LOCALIZADOS EN EDIFICIOS EXCLUSIVOS.**

#### 2. Condiciones generales de uso terciario.

Se consideran condiciones generales las señaladas en los apartados d) y e) del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.

### 5.3.6 USO DE APARCAMIENTO Y GARAJES.

#### 1. Definición y grado.

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos de motor, situados en planta baja de las edificaciones principales o en las edificaciones auxiliares, o en espacio interior de la parcela.

#### 2. Condiciones generales del uso aparcamiento

Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m con acceso libre suficiente y si la plaza estuviera cerrada por ambos lados con muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3 m.

En las plantas, locales y edificaciones destinadas a aparcamiento, la ubicación de las plazas se marcará sobre el pavimento y el número máximo de plazas no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche.

Los radios de giro mínimos serán de 6 m y los accesos tendrán un ancho de 2,70 m. La rampa necesaria no superará el 15 % de pendiente.

El recinto de garaje o aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por paredes y forjados altamente resistentes al\* fuego, con 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 vestíbulo de aislamiento con puertas metálicas de cierre automático.

La ventilación natural o forzosa 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. Dispondrá 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 lámpara eléctrica y las instalaciones de energía y alumbrado eléctrico responderán a las características exigidas por el reglamento de instalaciones eléctricas y disposiciones complementarias vigentes. Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación se requerirá una autorización especial.

Aparcamientos temporales: En los solares vacíos y vallados con frente a calle que no esté cerrada al tráfico, se autorizará, previo informe municipal la apertura y explotación de aparcamiento en superficie por cuenta del propietario, con las debidas dimensiones y condiciones de seguridad; tendrá este uso carácter provisional y habrá de cesar la instalación y demoler las instalaciones cuando así lo acuerde el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización.

El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de garajes y talleres del automóvil en aquellas fincas situadas en vías que, por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así se aconseje.

Los talleres de automóvil estarán obligados a ejercer su actividad dentro de su parcela, en la que estarán previstos los espacios necesarios para el estacionamiento de los vehículos que de ellos dependan, prohibiéndose la utilización de la vía pública.

Todos los garajes y talleres dispondrán de un sistema de evacuación de aguas formado por una red de saneamiento dotada de sumideros sifónicos y sistema normalizado separador de grasas y sólidos previo a la acometida a la red de alcantarillado.

### 5.3.7 USO DOTACIONAL.

#### 1. Definición y grado.

##### a) Dotaciones.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como escuelas, guarderías, clubes sociales, centros culturales, sanitarios, de espectáculos, religiosos, deportivos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

- **Categoría 1ª. EDUCATIVAS.**
- **Categoría 2ª. CULTURALES Y DE OCIO.**
- **Categoría 3ª. ASISTENCIALES Y SANITARIAS.**
- **Categoría 4ª. DEPORTIVAS**
- **Categoría 5ª. RELIGIOSAS.**
- **Categoría 6ª. ADMINISTRATIVAS.**
- **Categoría 7ª. TURÍSTICAS.**

##### b) Servicios públicos.

Corresponde a los espacios y locales destinados al soporte de las infraestructuras y servicios urbanísticos.

Se establece una sola categoría:

- **Categoría 8ª. INFRAESTRUCTURAS Y OTROS SERVICIOS URBANOS.**

#### 2. Condiciones generales del uso dotacional

a) Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrollan y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

b) Cuando acojan actividades educativas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia o los órganos correspondientes de la Junta de Comunidades.

c) Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señalen el Ministerio de Sanidad, o en su caso, los órganos competentes de la Junta de Comunidades.

d) Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que les afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en este Plan, y en su caso, por la reglamentación de las compañías que las tutelen.

### 5.3.8. USO INDUSTRIAL.

#### 1. Definición y grados

Corresponden a los establecimientos dedicados a la elaboración de productos, así como al almacenamiento de los mismos, según las características que se definen, en las siguientes categorías:

a) **Categoría 1ª. PEQUEÑAS INDUSTRIAS, TALLERES O ALMACENES,** limpios y no contaminantes, lo cual corresponde a los usos industriales compatibles con otros usos urbanos.

**b) Categoría 2ª. INDUSTRIA EN GENERAL.**

c) **Categoría 3ª. ALMACENES** cuyo objeto es el depósito, guarda, clasificación y distribución de bienes, productos o mercancías, con exclusivo suministro a minoristas, instaladores, fabricantes y en general sin servicio de venta directa al público.

Los límites máximos admisibles, en cuanto a superficie construida (m<sup>2</sup>), y potencia mecánica (CV) para cada una de las categorías industriales definidas anteriormente serán las del siguiente cuadro:

CATEGORIA INDUSTRIAL	EN SUELO URBANO RESIDENCIAL		EN MINIPOLIGONO INDUSTRIAL	EN POLIGONO INDUSTRIAL
	Edif. no exclusivo	Edificio exclusivo		
1ª 10 KW	150 m <sup>2</sup>	prohibido	libre ilimitada	libre ilimitada
2a	prohibido	prohibido	prohibida	libre ilimitada
3a	300 m <sup>2</sup> 10 KW	prohibido	libre ilimitada	libre ilimitada

**2. Condiciones generales de uso industrial.**

Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, Ministerio de Industria) y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

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

Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de 4 m<sup>2</sup>. y un volumen de 20 m<sup>3</sup>. por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral. La superficie de huecos será superior a 1/8 de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previo a la apertura del local presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente. Del mismo modo en caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.

Todo local de trabajo con más de cinco trabajadores contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un inodoro, un lavabo y una ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez, y en todo caso cumplirá las determinaciones del Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Con independencia de las condiciones exigidas al alcantarillado en polígonos industriales, todas las industrias deberán justificar el tipo y calidad de las aguas a verter a la red pública del alcantarillado y disponer, en su caso, los sistemas necesarios para separar previamente las materias grasas, sólidos, arenas, etc.



### **5.3.9 USO DE ESPACIOS LIBRES Y VIARIO.**

#### **1- Definición y grados**

Comprende aquellos espacios no edificados de uso público o comunitario, destinados a esparcimiento y recreo de la población, o al transporte o comunicaciones, en los que se distinguen las siguientes categorías en función del uso y características:

##### **a) Viario.**

- 1.- Carreteras y travesías.
- 2.- Calles principales de comunicación de los distintos sectores del núcleo urbano.
- 3.- Calles secundarias.

##### **b) Espacios libres.**

- 1.- Zonas Verdes.
- 2.- Plazas.
- 3.- Espacios libres anejos a las edificaciones.

#### **2.- Condiciones generales de los espacios libres y viarios.**

Los espacios libres y viarios de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela o anejos a las unidades edificatorias de carácter privativo, deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

### **5.3.10 USO DE ACTIVIDADES AGRARIAS..**

#### **1. Definición y grados.**

Comprende los espacios y locales destinados al cuidado de animales, almacenamiento de productos relacionados con los mismos (piensos, forrajes), así como otros relacionados con explotaciones agrícolas (tractores, arados, remolques...).

#### **2. Condiciones generales.**

Todas las instalaciones se someterán a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2.414/1.961 Ministerio de Industria).

Todos los espacios dispondrán de una solera de hormigón con recogida de agua que permita el baldeo con agua a presión.

Todos los residuos producidos por la explotación que no puedan ser recogidos por el servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del particular.

## **5.4 CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION.**

### **5.4.1 OBJETO Y CONTENIDO.**

Este apartado tiene por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase y área de suelo y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier tipo de obra.

Las normas generales serán de aplicación íntegra en los casos de obras de nueva planta, ampliación y reestructuración total.

En los edificios catalogados, tendrán las tolerancias que en cada caso se determinan, y en su defecto, aquellas que a juicio del organismo competente en materia de protección del Patrimonio, sean exigibles por las características del edificio, uso a que se destina y demás circunstancias concurrentes en la obra.

Los valores que las condiciones de zona establecen para aquellas variables (altura, superficie edificable, etc.) que deben definir el aprovechamiento de un terreno, tienen el carácter de máximos. Si de la conjunción de esos valores entre sí resultase una superficie edificable o un volumen menor, será este último valor el de aplicación.

## **5.5 TIPOS DE OBRAS.**

El Plan de Ordenación Municipal considera los siguientes tipos de obras:

### **5.5.1 MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN.**

Son las obras menores habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar a su estructura portante, ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características funcionales y formales. Se incluyen en este tipo el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

### **5.5.2 CONSOLIDACIÓN.**

Son obras mayores de carácter estructural que tienen por objeto, dentro del deber de conservación, afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

### **5.5.3 RESTAURACIÓN.**

Son obras mayores que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores, los materiales de cubierta y de fachadas y exteriores y los elementos ornamentales cuando se utilicen partes originales de los mismos y que pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales indispensables para su estabilidad y mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles y se utilizarán los materiales permitidos en la zona de ordenanza de que se trate.

La solicitud de licencia de este tipo, contendrá, además de la documentación reglamentada para las obras de régimen general, la precisa para cumplimentar los aspectos siguientes:

- Descripción documental del edificio o elemento, características originales y evolución.
- Descripción fotográfica del edificio o elemento en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos y otros, y su relación con el entorno.
- Levantamiento cartográfico completo.
- Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de los cambios estructurales, compositivos, estéticos, formales y funcionales.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con estos.

#### **5.5.4 ACONDICIONAMIENTO.**

Son aquellas obras mayores o menores que, manteniendo las características esenciales de la edificación existente que la caracterizan como de una determinada época o tipología, realizan reformas que alteren su organización general, la estructura arquitectónica y la distribución interior del edificio, con el objeto de adecuar éste a los usos a que se destine.

Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

- Redistribución interior, que no efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la configuración espacial y su organización general; así como que no afectan a elementos tipológicos tales como fachadas exteriores e interiores, tipo de cubiertas y disposición de crujías.
- Reforma parcial, son obras mayores o menores en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados y el tipo de cubierta, permiten demoliciones y su sustitución por una nueva edificación. Si la composición de fachada lo exigiese, también pueden contemplar pequeños retoques en la misma.

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes:

- Descripción fotográfica del elemento o edificio en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con el entorno.
- Descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes del edificio y de su entorno.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la obra sobre los usuarios, así como compromisos establecidos por éstos.

#### **5.5.5 REESTRUCTURACIÓN.**

Son obras mayores que, al objeto de adecuar el edificio a los usos a que se destine, alteran la disposición de forjados y de cubierta, siempre que las sustituciones que se efectúen se articulen coherentemente con la parte de la edificación que se conserva. Si la composición de la fachada lo exigiese también pueden contemplar pequeños retoques en la misma.

La documentación relativa a este tipo de obras será la reseñada en el punto anterior para las obras de reforma parcial.

### **5.5.6 AMPLIACIÓN.**

Son obras mayores que realizan un aumento de volumen en la superficie construida original. Este aumento se puede obtener mediante:

Remonte de la última planta existente hasta alcanzar la altura libre máxima permitida.

Adicción de una segunda o tercera planta sobre la existente.

Las obras de ampliación tendrán el límite de la altura permitida para cada edificación.

En los casos en que el Plan de Ordenación marque mantenimiento de cubierta común con reutilización de los materiales de tejado y fachadas, será obligado hacerlo dejando las pendientes y composición originales.

### **5.5.7 DEMOLICIÓN.**

Son obras mayores cuyo objeto es la desaparición del edificio o elementos constructivos que responden a uno de los supuestos siguientes:

G1) Eliminación de los elementos o partes de un edificio en situación de FUERA DE ORDENACIÓN: En este caso, deberá acondicionarse el espacio resultante, así, como los elementos en contacto con las partes demolidas.

G2) Recuperación, acondicionamiento o reestructuración de una edificación catalogada.

En este caso la demolición afectará solamente a aquellas partes del edificio no consideradas significativas tipológicamente y de obligada conservación.

G3) Declaración de ruina física o económica irrecuperable. En este caso, y si la edificación se encuentra catalogada y la situación no es de ruina inminente, la demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud debe acompañarse la documentación complementaria siguiente:

- Declaración de ruina, con determinaciones de demolición de las partes en que se pretende actuar.
- Compromiso de reedificación.

G4) Demolición de una edificación no sujeta a protección alguna. En este caso, no se obligará a adjuntar la nueva planta.

### **5.5.8 NUEVA PLANTA**

Son obras de nueva construcción.

Las condiciones particulares de zona y las normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se pueden efectuar en una zona o edificio.

## **5.6 PARCELA.**

### **5.6.1 DEFINICIÓN.**

Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial comprendida dentro de alineaciones exteriores.

### **5.6.2 REGULACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN Y PARCELA.**

Todas las obras permitidas, están referidas a la parcela. Toda edificación estará, pues, indisolublemente ligada a una parcela.

### **5.6.3 REGULACIÓN DE LA PARCELA.**

#### **a) Superficie.**

Las parcelas deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por este Plan de Ordenación para cada clase de suelo y zona de ordenanza.

Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

#### **b) Frente de parcela.**

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida sobre la alineación oficial exterior de la misma.

#### **c) Fondo de parcela .**

Es la distancia existente entre el frente de parcela y el testero medido perpendicularmente al primero desde el punto medio del frente de la parcela.

#### **d) Linderos**

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o unidad edificatoria y la distinguen de sus colindantes. Alineación oficial o lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o espacio público al que da frente. Linderos laterales son los que se encuentran a izquierda y derecha del frente de parcela, llamándose trasero o testero al lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía pública o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de parcela aquel en que se sitúe el acceso de la misma, y, en su caso, el fijado por la ordenanza correspondiente. Por frente mínimo se entiende el menor permitido por la ordenanza correspondiente.

#### **e) Alineación oficial**

Son las definidas por los planos de ordenación de este Plan y los instrumentos de planeamiento que las desarrollen.

Definen los límites exteriores de las parcelas con los espacios exteriores públicos constituidos por la red viaria y los espacios libres. En el caso de USO RESIDENCIAL EN EL INTERIOR DE LA MANZANA de manera que ninguno de los huecos de sus habitaciones vivideras abran a la vía pública, deberá tramitarse y aprobarse, con anterioridad a la redacción del proyecto y a la solicitud de licencia un Estudio de Detalle donde se justificará lo siguiente:

- La disposición de la edificación será tal que al menos una de las piezas vivideras de cada vivienda se abrirá a un espacio de 8 metros de ancho en línea recta por donde será posible la circulación con un vehículo de bomberos, dicho espacio dispondrá en su extremo de una rotonda de 12 metros de diámetro, donde maniobrar los vehículos autobomba.
- Este espacio estará conectado con la vía pública a través de un paso completamente descubierto no inferior a 4 metros de anchura, cuyo trazado permita el paso de un vehículo de bomberos. Es espacio quedará de titularidad privada, pero permanecerá expedito su acceso en todo momento por motivos de seguridad ante un incendio.
- El resto de las piezas vivideras tendrán luces rectas a espacios definidos en el apartado de patios.
- El Estudio de Detalle demostrará que los movimientos de los vehículos, incluidos los de extinción de incendios, quedarán perfectamente resueltos en el interior del espacio libre privado y que se cumplirá la proporción de una plaza de estacionamiento por vivienda prevista.

Definen la separación entre las zonas de diferente ordenanza.

Definen la delimitación de los equipamientos.

## **5.7 REGULACION DE LA EDIFICACION.**

### **5.7.1 CONDICIONES DE POSICIÓN.**

#### **Rasante oficial.**

Es el perfil longitudinal, de calles o espacios libres que sirven de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación. En general y salvo señalamiento contrario en los Planos de Ordenación, se considera rasante oficial la actual.

- Fachada de la construcción. Línea de fachada.

Se entiende por fachada de un edificio los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada.

#### **Retranqueo de fachada.**

Es la distancia mínima que debe separar la edificación de la alineación de parcela. Debe quedar libre de todo tipo de edificación sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las condiciones particulares de cada zona.

#### **Retranqueo de lindero.**

Es la distancia mínima que debe separar la edificación de los linderos de la parcela. Debe quedar libre asimismo de todo tipo de edificación sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las condiciones particulares de cada zona.

#### **Espacio libre de parcela.**

Es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de posición.

## 5.7.2 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES.

### **Superficie máxima edificable.**

Es la máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por el Plan de Ordenación Municipal. A los efectos de su medida, ésta se realizará sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta que contabiliza toda la edificación realizada que cuente con una altura mínima de 1.50 m, así como las edificaciones auxiliares.

A los efectos del cálculo de superficie edificable se computará:

- El 50 % de los cuerpos volados cubiertos, cerrados, en uno o dos de sus lados. En caso de estar cerrado por tres lados computarán al 100 %.

- No computará en ningún caso la edificación realizada bajo rasante (en sótanos y semisótanos) y los aprovechamientos bajo cubierta de las edificaciones.

### **Edificabilidad.**

La edificabilidad se identifica con la cifra obtenida de superficie máxima edificable.

La edificabilidad se define en cada una de las zonas de ordenanza según la aplicación de los siguientes criterios:

- Por la aplicación a la superficie de la parcela de la cifra llamada coeficiente de edificabilidad, que se verá corregida por la aplicación de los parámetros de posición y altura de la edificación, tomando como resultado el más restrictivo de la aplicación de los parámetros que se consideran.

### **Coeficiente de edificabilidad.**

Es la máxima relación de superficie construible que se asigna por el Plan de Ordenación Municipal a una parcela edificable. Viene expresada en  $m^2/m^2$ , de parcela edificable.

### **Superficie ocupada.**

Es la superficie comprendida dentro de la línea de edificación, que viene definida por la proyección sobre un plano horizontal de las fachadas de la edificación sobre rasante.

### **Coeficiente de ocupación.**

Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.

El coeficiente de ocupación se establece en cada zona de ordenanza como ocupación máxima, expresado en tanto por ciento.

## 5.7.3 CONDICIONES DE FORMA.

### **1.- Tipos edificatorios.**

Se entiende por tipos edificatorios, los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos por este Plan de Ordenación. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio que vienen utilizándose tradicionalmente o son de reciente aparición.

Los tipos admisibles son los siguientes:

**a) Edificación entre medianerías.**

Construcciones que ocupan todo el frente de la alineación oficial o manzana tradicional correspondiente a su parcela (sobre la alineación o retranqueada según la zona de ordenanza), de forma que en sus límites se encuentran en los linderos parcelarios laterales.

**b) Edificación agrupada.**

Construcciones que se agrupan a cualquiera de sus linderos de parcela o alineación oficial.

**c) Edificación adosada.**

Construcciones que poseen alguna de sus caras sobre uno de los linderos parcelarios laterales, a excepción de la alineación oficial y testero.

**e) Edificación aislada.**

Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o de todos los linderos de la parcela, ya sean laterales, testero o alineación oficial.

**2. Altura de la edificación.**

Es la dimensión vertical de la misma medida desde la cota de referencia.

La cota de referencia será la rasante de la calle o espacio libre en la línea de contacto con cada una de las fachadas.

La altura se expresa en unidades métricas y número de plantas.

- La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota de referencia hasta la cara inferior del elemento más bajo de los que forman el alero. En caso de disposición constructiva sin alero se medirá hasta la intersección del plano inferior del forjado que forma el techo de la última planta con la fachada principal. En caso de no existir este último forjado, la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano inferior de la cubierta con la fachada principal. En todos los casos se considerará el punto medio de cada fachada.

- La altura medida en número de plantas indica el número de plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja.

No se incluye en el cómputo del número de plantas:

- La planta sótano, aquella que se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante.

- La planta semisótano, cuando cumpla las siguientes condiciones:

1. Que el techo se encuentre a una altura inferior a 1,30 m sobre la rasante del terreno en el punto más desfavorable, excepto en los huecos de acceso.
2. Que los huecos de fachada tengan una superficie inferior al 2,5% de la superficie total construida de la planta y una altura inferior a 60 cm. Esta condición no incluye la puerta de acceso.

- Los bajo cubierta, que es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la inferior de la cubierta inclinada. Siempre y cuando estén destinados a uso auxiliar e inseparable de la vivienda. Deben respetar la altura máxima en unidades métricas, las condiciones de inclinación de faldones de cubierta y no tener huecos a fachadas sino en el paño de cubierta.



### **3. Altura libre de pisos.**

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

A efectos de este Plan de Ordenación la altura mínima de pisos serán las siguientes:

- Planta sótano: 2,00 m
- Planta semisótano: 2,00 m
- Resto de plantas: 2,60 m

### **4. Cubierta de la edificación.**

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

### **5. Construcciones por encima de la cubierta.**

Se permiten por encima de la cubierta las siguientes construcciones:

- a) Los elementos decorativos y de remate ornamental o constructivo que completan la fachada.
- b) Los elementos técnicos o de servicios anejos a la edificación (chimeneas, antenas, depósitos de agua, etc...), que deberán integrarse en la edificación de acuerdo con las condiciones generales de protección y estéticas que marcan este Plan para cada zona de ordenanza.

### **6. Pared y línea medianera.**

Se entiende por pared medianera aquella que se construye entre dos edificaciones contiguas o como divisionaria de ellas. Se entiende por pared contigua aquella incluida íntegramente en una edificación y a la que puede adosarse otra pared contigua de la edificación colindante.

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

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

Su uso y servidumbres se atenderán a lo establecido en el código civil y demás normativa de aplicación.

### **7. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.**

Se entiende por tal a los elementos construidos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.

Pueden ser cerrados (miradores, galerías y cuerpos edificados opacos) y abiertos (balcones).

Se prohíben los cuerpos salientes que disten menos de 3,20 metros desde cualquiera de sus puntos de la rasante de la acera.

No se permitirán cuerpos salientes en calles de menos de 5 metros de ancho.

Los cuerpos salientes no tendrán un vuelo superior al 10% de la calle, con un máximo de 90 centímetros, siendo necesario que se retranqueen respecto al extremo de la fachada 0,60 metros.

No se permitirá la disposición de cuerpo voladizo a lo largo de toda la fachada, siendo necesario establecer tramos con longitudes como máximo de 2,50 metros y separación entre ellos de 80 centímetros.

## **8. Elementos salientes.**

Son los elementos integrantes de la edificación, o elementos constructivos no habitables de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la línea de fachada.

### **a) Marquesinas**

1. Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos:
  - a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.
  - b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones saliente y materiales en todos los locales de planta baja y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.  
Excepcionalmente, en el caso de edificaciones existentes, en locales cuya longitud de fachada predomine sobre la longitud total de las fachadas en que se sitúa, podrá tenerse en cuenta esta circunstancia y en su caso, eximirse de la necesidad de un proyecto unitario.
2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a 340centímetros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos de 60 centímetros y salvo el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a 15 centímetros, únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja, con un saliente máximo de 1 metro. La instalación de una marquesina no causará lesión al ambiente urbano ni al arbolado.
3. Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá del 15% de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de 10 centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.

### **b) Portadas, escaparates, rejas y cierres metálicos**

La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 10 centímetros con ninguna clase de decoración o protección de los locales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor de setenta y 75 centímetros no será permitido saliente alguno

### **c) Toldos**

1. Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 225 centímetro. Su saliente, respecto a la alineación oficial, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 60 centímetros, sin sobrepasar los 3 metros y respetando en todo caso el arbolado existe.

### **d) Muestras**

1. Son los anuncios paralelos al plano de fachada. Tendrán un saliente máximo respecto a ésta de 10 centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:
  - a) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de anchura inferior a 90 centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos.
  - b) Las muestras colocadas en plantas de piso de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 70 centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada uno, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.
  - c) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que o cubran elementos decorativos o huecos o descomponga la ordenación de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

**e) Banderines.**

1. Son los anuncios normales al plano de fachada. Estarán situados, en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de 225 centímetros, con un saliente máximo igual al fijado para los balcones. Su dimensión vertical máxima será de 90 centímetros. Se podrá adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual a su espesor. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.
2. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno.

**9. Cerramientos exteriores.**

Se entiende como tal, todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde cualquier punto de la vía pública.

En todos los casos, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, etc., deberán ser acordes con la edificación que delimitan y en todo caso, se atenderán a lo que en lo referente a materiales y texturas se define para cada zona de ordenanza.
- b) Las medianerías tendrán el mismo tratamiento que la fachada.
- c) Los cierres de parcela, cercas o vallados, esto es, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades deben cumplir las condiciones expresadas en la ordenanza correspondiente.

**10. Humedades e impermeabilización.**

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales, que se encuentren en contacto con el terreno será necesaria la colocación de un material impermeabilizante, que situado a una altura no superior a 0,50 m de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

**11. Patios.**

Se pueden distinguir los siguientes:

**a) Patios cerrados**

Los patios cerrados que se utilicen para iluminar o ventilar locales habitables, tendrán una dimensión superior a 0,30 H., de su altura de coronación y siempre serán tales que se pueda inscribir en ellos un círculo de 3,0 m de diámetro.

**b) Patios abiertos**

Los patios abiertos a fachada o alineación exterior y los patios de parcela deberán cumplir las condiciones de retranqueos fijados en las ordenanzas correspondientes y nunca inferior a un patio cerrado.

**c) Patios mancomunados**

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

Establecer 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 2,0 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 1,0 m el muro de separación podrá sobrepasar en 1,20 m. la rasante del patio más alto.

## **12. Chaflanes.**

Todas las esquinas recayentes a calles o plazas con circulación rodada, con aceras menores de 3 metros de ancho, deberán disponer de un chaflán con las siguientes características:

### **a) Chaflán recto.**

Formado por una línea recta que sea perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las líneas de las calles concurrentes. El chaflán mínimo admitido será de 3 metros.

### **b) Rotonda.**

En los casos que determine el Ayuntamiento, a propuesta de los Servicios Técnicos Municipales, o de los propietarios, se podrán construir con una circunferencia tangente a las líneas formadas por las calles y el chaflán recto antes definido (a).

## **5.8 CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.**

Son las que se establecen para garantizar la buena construcción y la salubridad de las personas que usan y ocupan las edificaciones..

### **5.8.1 PROGRAMA MÍNIMO DE VIVIENDAS.**

Toda vivienda se compondrá de las siguientes piezas: salón-comedor, cocina, baño y dos dormitorios si bien se puede admitir la existencia de apartamentos de 38 m<sup>2</sup> útiles mínimos que contarán en ese caso con estancia comedor-cocina, dormitorio y aseo.

Las diferentes piezas que componen la vivienda familiar tendrán las siguientes características:

- a) **Los dormitorios:** Tendrán unas dimensiones mínimas de 6 m<sup>2</sup> para el individual y 8 m<sup>2</sup> para el doble.
- b) **La cocina:** Dispondrá de chimenea de evacuación de los humos de combustión independientemente del hueco de ventilación y luces.
- c) **Pasillo:** Tendrá una anchura de 90 cm permitiéndose estrechamientos puntuales de hasta 10 cm en una longitud no superior a 30 cm.
- d) **Tendedero:** Pieza optativa destinada al secado de ropa, en caso de abrirse a la vía pública dispondrá de un sistema que evite la visión directa de la ropa tendida, a la vez que permite su ventilación
- e) **Trastero:** Pieza optativa destinada a guardar enseres de la vivienda, se situará en plantas inferiores a la baja o bajo cubierta, cada uno de estos locales estará adscrito a una vivienda y así constará en la Escritura de Propiedad.
- f) **Salón-Comedor:** Tendrá un tamaño mínimo de 12m y se podrá inscribir un círculo de 3 metros de diámetro.
- g) **Baño:** Dispondrá de 1.5 m<sup>2</sup> mínimo y al menos las siguientes piezas: lavabo, inodoro y ducha o bañera. Tendrá acceso desde el pasillo.

El acceso a los dormitorios nunca se podrá realizar a través de otro dormitorio. Así mismo tanto los dormitorios como la cocina y el salón, tendrán ventilación e iluminación directa para ser consideradas piezas habitables.

Si las viviendas se acogen a algún tipo de protección pública deberán estar sujetas a las condiciones que dichas Normas recogan, considerándose las recogidas en esta Ordenanza como mínimas.

### **5.8.2 VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN**

Se considera que una pieza dispone de iluminación directa cuando tienen un hueco no inferior al 12% por ciento de la superficie útil de la pieza.

Cada una de las piezas habitables dispondrá al menos de una superficie practicable a efectos de ventilación del 8% por ciento de la superficie útil de la pieza y siempre que estos huecos tanto ventilación como iluminación se abran a la vía pública o en su defecto a patios de dimensiones las estipuladas por esta Ordenanza.

Las piezas no habitables como aseos, despensas, trasteros podrán resolverse mediante ventilación forzada o natural conducida (chimeneas de ventilación).

Ninguna vivienda de nueva construcción tendrá piezas habitables por debajo de la planta baja, o con el piso en nivel inferior al terreno, así mismo se procurará que todas las viviendas tengan al menos una pieza a la vía pública o en su defecto espacio libre público, de un frente de tres metros mínimos en el que exista un hueco de ventilación.

## **5.9 CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO DE LOS EDIFICIOS.**

### **5.9.1 DOTACIÓN DE SERVICIO DE ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE.**

**a).** Todos los edificios de viviendas, comerciales, industriales, públicos, singulares y demás que sirvan para albergar personas, transitoria o permanentemente, están obligados a disponer de agua potable y corriente en su interior.

El agua potable y corriente podrá utilizarse también para las instalaciones higiénicas, de aseo y limpieza.

**b).** El agua potable será tomada de la red general de distribución de la población, conforme a las normas que en esta Ordenanza se especifica, si la procedencia no es directamente de la red municipal, deberá adjuntarse certificado que acredite procedencia, análisis químico y bacteriológico así como el compromiso y procedimiento de control que garanticen la calidad de acuerdo a Real Decreto 1423/1982 de 18 de Junio.

**c).** El abastecimiento de agua potable a las fincas constará de dos partes:

- Acometida a la red general.
- Distribución en el interior.

**d).** Las acometidas a la red general se harán mediante collarines con racor o piezas en "T", según lo exija el diámetro de aquellas.

Los gastos de instalación serán por cuenta del propietario o representante legal de la comunidad de propietarios, pasando a propiedad municipal, quien se encargará de su conservación.

La ordenanza fiscal especifica el servicio de aguas y regulará, conjuntamente con ésta, todo lo relativo a la materia.

Las acometidas se harán por los servicios municipales, prohibiéndose toda manipulación en la red municipal por los particulares.

## **DISPOSICIÓN DE ACOMETIDAS Y MATERIALES.**

**a).** A partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza, solamente se permitirá una acometida para cada finca, entendiéndose por tal a estos solos efectos, que tiene acceso por una puerta a la calle, con número de gobierno propio y distinto del de los colindantes.

Se exceptúa aquellas fincas donde conviven familias diferentes que dispongan en la actualidad de acometidas diferenciadas.

**b).** La acometida a la red se hará en el punto de la misma más próximo y a una de las jambas de la puerta de entrada a la finca.

**c).** El diámetro de la tubería de la acometida será fijado por los servicios técnicos municipales en función del consumo previsible, siendo el mínimo media pulgada (1.25 cm).

**d).** Inmediatamente antes del paramento de fachada y en la acera, se dispondrá de una arqueta del modelo oficial que fije el Ayuntamiento, que contendrá una llave de paso. Dicha llave sólo podrá ser manejada por los funcionarios municipales del servicio de aguas, para lo cual se precintará su tapa.

**e).** Los materiales a utilizar en las acometidas, con sus distintos elementos, serán sometidos a la aprobación previa de los servicios técnicos municipales, quienes podrán exigir incluso un tipo determinado, cuando así se haya establecido para toda la ciudad o zona de la misma, por acuerdo plenario del Ayuntamiento.

Dentro de la finca, en su portal y a continuación del muro de fachada, deberá colocarse una arqueta ventilada, enterrada o vista, que contenga los siguientes elementos, colocados por el orden que a continuación se detalla:

- Llave de paso.
- Contador volumétrico, cuyo tamaño fijarán los servicios técnicos municipales, de acuerdo con el diámetro de la acometida y que será como mínimo de 15 mm<sup>2</sup>. , el cual servirá de base para la facturación del consumo de toda la finca, verificado y precintado por la Jefatura Provincial de Industria, sin que pueda ser levantado sin autorización de los servicios técnicos municipales.

## **RED INTERIOR Y DEPÓSITOS**

**a).** La red interior de distribución dentro de la finca se hará conforme al proyecto, una vez aprobado por el Ayuntamiento que, previamente a la licencia de obras, deberá presentarse.

**b).** A partir de la entrada en vigor de la presente Reglamentación y en casos especiales, debidamente justificados por la propiedad, podrán autorizarse depósitos situados a cualquier nivel, con sujeción a las siguientes condiciones:

- Para evitar fugas que produzcan humedades en la edificación o en el subsuelo de la vía pública y pérdidas innecesarias de agua potable, los depósitos serán de hormigón armado con aditivos hidrófugos, cuando su capacidad sea superior a 3 metros cúbicos o tengan una dimensión mayor de 1,50 metros.
- Cuando la capacidad del depósito sea inferior a 3 m<sup>3</sup> y la dimensión más pequeña inferior a 1,50 metros, se deberán emplear depósitos de fibrocemento u otros materiales prefabricados que garanticen su estancamiento.

## **VIGILANCIA DE LAS INSTALACIONES, REPARACIONES Y SANCIONES.**

**a).** Los servicios técnicos municipales y personal del servicio de aguas podrán, en cualquier momento, revisar las instalaciones de acometidas, contador y depósitos, para asegurarse de su buen funcionamiento.

b). Igualmente podrá revisar las instalaciones interiores cuando se trate de investigar posibles pérdidas como consecuencia de reclamaciones efectuadas por el propietario al Ayuntamiento y a requerimiento de aquel. En ambos casos deberá posibilitarse el acceso y proporcionarse toda clase de facilidades para la inspección.

c). En caso de deficiencia en las instalaciones de depósitos y contador, bien sean descubiertos por el propietario, como si son por los servicios municipales, aquel vendrá obligado a repararlas a su costa, en el plazo más breve posible, y como máximo de un mes, pasado el cual sin haberlas subsanado, el Ayuntamiento podrá clausurar la acometida.

En el caso de que las deficiencias sean en la red interior y originen pérdidas de agua que puedan perjudicar a la seguridad del edificio y de la salud pública, queda obligado el propietario a la reparación en las mismas condiciones expresadas en el párrafo anterior.

#### **PROPIEDAD DE LAS ACOMETIDAS.**

a). Las acometidas particulares de agua y alcantarillado a las redes municipales pasarán en el momento de su terminación a propiedad del Ayuntamiento, a todos los efectos, en la parte correspondiente a vía pública, quien se encargará de su conservación.

b). En el caso de que sea factible que a dicha conducción puedan enganchar otros propietarios conjuntamente, deberá presentar el que inste la petición, renuncia documental de aquellos a quienes no interese coparticipar en la acometida solicitada. Conocidos los vecinos que se abstienen, podrá autorizarse por el Ayuntamiento la acometida, previa fijación de la sección de las redes por los servicios técnicos municipales, acción que habrá de ser la adecuada para las necesidades futuras de la zona afectada por las conducciones.

Los propietarios, a efectos de cooperación económica para la realización de la obra, con los que tienen fincas dentro de una franja con lados exteriores paralelos a la conducción objeto de este artículo y distantes cada una 50 metros del eje de la misma, y con una longitud a la de dicha conducción.

c). En el plazo de 5 años no se autorizará por el Ayuntamiento concesión de enganche a la acometida a aquellos propietarios que, en su día, se abstuvieran de cooperar económicamente, aplicándoseles la Ordenanza, con fin no fiscal, que estuviese en vigor.

#### **5.9.2 DOTACIÓN DE SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.**

a). Las canalizaciones serán subterráneas, con cable antihumedad entubado en piezas de uralita y con los dispositivos necesarios para evitar peligros de cortocircuitos, incendios o accidentes a las personas cuando el alumbrado se efectúe mediante báculos. Cuando se trate de brazos murales, la instalación deberá ser grapeada, con los mismos requisitos de seguridad exigidos en el párrafo que precede en este mismo artículo, debiendo hacerse subterráneos los cruces de calzadas.

b). No se permitirá la instalación de transformadores en la vía pública ni bajo ella. Solamente en casos excepcionales se permitirá la construcción de casetas de transformación en zonas verdes o espacios abiertos, siempre que las fachadas guarden el ornato debido, en consonancia con las edificaciones próximas. Deberán ir provistas de los dispositivos de seguridad necesarios.

Las conducciones de energía eléctrica se harán a partir de la entrada en vigor de las presentes Ordenanzas, mediante canalizaciones subterráneas. Todas las conexiones a la red subterránea serán registrables mediante arqueta.

c). En todo lo relacionado con energía eléctrica y alumbrado se tendrá en cuenta, además de lo previsto en la presente Ordenanza, cuantas disposiciones vigentes existan sobre la materia.

#### **5.9.3 DOTACIÓN DE AGUA CALIENTE SANITARIA.**

Todo edificio donde esté prevista la instalación de aseos, cocinas o instalaciones de limpieza, dispondrán de un sistema de producción de agua caliente sanitaria, ajustado a la normativa que sea aplicable en función del sistema de generación.



#### **5.9.4 DOTACIÓN DE SERVICIOS HIGIÉNICOS.**

1. Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la normativa sectorial aplicable.
2. Supletoriamente, cuando no exista regulación específica o normativa sectorial podrán aplicarse para el cálculo de la dotación de servicios higiénicos los siguientes criterios:
  - a) Hasta doscientos 200 metros cuadrados, un retrete y un lavabo por cada sexo; por 200 metros cuadrados adicionales o fracción superior a 100 metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo, separándose para cada uno de los sexos. Además, se proveerá el uso, en su caso, por personas minusválidas.
  - b) No obstante, un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de su utilización, podrá justificar distintas dotaciones.
  - c) En ningún caso en locales de uso público, los retretes podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de separación.

#### **5.9.5 DOTACIÓN DEL SERVICIO DE EVACUACIÓN DE RESIDUOS URBANOS.**

a). En materia de residuos orgánicos procedentes de actividades domésticas los edificios destinados a vivienda colectiva dispondrán de un local con capacidad y dimensiones adecuadas para el almacenamiento previo a su retirada por los servicios municipales de los residuos sólido urbanos.

El espacio necesario será de 0.5 m<sup>2</sup> vivienda, el cuarto dispondrá de ventilación natural o forzada en su defecto mediante conducto de ventilación

b) Los residuos de tierras y escombros procedentes de actividades relacionadas con la construcción serán transportados por los promotores de las obras al vertedero legalmente establecido por el Ayuntamiento en vehículo adecuado para ello.

#### **5.9.6 DOTACIÓN DE SERVICIO DE SANEAMIENTO.**

Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas residuales generales.

Con carácter general no podrán efectuarse vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas de sólidos o sustancias que puedan obstruir la red de alcantarillado.

El Ayuntamiento podrá exigir instalaciones de pretratamiento de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales que puedan entrar en alguna de las definiciones del párrafo anterior, fijando en su caso separadores de fangos y grasas o cuantas medidas correctoras estime conveniente.

La red de evacuación de toda finca urbana se compondrá de dos partes:

1. De un ramal principal que conduzca todas las aguas fecales, pluviales y residuales, directamente a las alcantarillas oficiales de cualquiera de las calles en que se encuentre enclavada la finca. En el caso de construcción dedicada a vivienda colectiva será necesario un pozo de registro general.
2. Del ramal o ramales secundarios que sean precisos para conducir las aguas fecales, pluviales y residuales hasta la conducción que vierta sus aguas en el pozo de registro principal antes citado, o al ramal principal.

Si por necesidades de la construcción se precisa acometer diversos ramales tubulares directamente al pozo de registro principal, se hará por medio de una pieza especial que lleve todos los injertos necesarios para recibir los ramales secundarios.



## CONDICIONES DE SEGURIDAD

Todas las comunicaciones de la red de desagüe con el exterior, en aparatos, arquetas, registros, etc. serán establecidas en forma que no puedan, en ningún momento, verterse o refluir al interior de las habitaciones los líquidos ni los materiales arrastrados. Todas las arquetas y registros estarán provistos de cierres herméticos a líquidos y gases, y el local en que se alojen estará suficientemente ventilado, colocándose a ser posible en patios o piezas abiertas al exterior.

## EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES

**a).** Las aguas pluviales se recogerán en la parte baja de las cubiertas por medio de canales, limas y tuberías de bajada, que serán de material impermeable y capaces para recibirlas y conducir las rápidamente, sin que rebosen ni sufran detención ni estancamiento, hasta los ramales correspondientes a la red interior. Es obligación de los propietarios de los inmuebles mantener los ramales y bajada de recogida de aguas en constante estado de perfecto funcionamiento, procediendo a la limpieza de canalones al menos una vez al año.

**b).** Las entradas de los canales o los tubos de bajada estarán protegidos por una rejilla o alcachofa que impida la entrada de hojas u otras materias gruesas, no permitiéndose, en ningún caso, el vertido directo de las aguas de lluvia a la vía pública.

**c).** El suelo de las terrazas y patios será de material impermeable, que impida por completo las filtraciones y su superficie exterior estará dispuesta con pendiente apropiada para evacuar rápidamente las aguas pluviales y de limpieza por los orificios de desagüe, y un sifón que asegure un cierre hidráulico permanente de 7 cm. como mínimo.

**d).** Las bajantes de aguas pluviales podrán adosarse a las fachadas, pero en este caso, no sobrepasarán de la línea de aquellas en toda la altura de la planta baja, en la que estarán protegidas contra las posibles roturas o desperfectos.

## ACOMETIDAS A LA ALCANTARILLA.

**a).** En toda construcción nueva deberá hacerse acometida a la alcantarilla para las aguas sucias y pluviales, sin cuyo requisito no se concederá licencia de obras.

**b).** Cada finca deberá tener una red de desagüe con su acometida independiente, aunque las contiguas fueran del mismo dueño, no consintiéndose el establecimiento de servidumbre de una finca a otra.

**c).** En las calles donde exista más de una alcantarilla oficial se ejecutarán las acometidas a las que designe el Ayuntamiento, quien podrá trasladar a su costa y previo conocimiento del interesado, una acometida ejecutada en una alcantarilla a otra existente o que, por necesidades de la urbanización, hubiera de construir.

**d).** Como principio general, no deberá autorizarse la construcción de más de una acometida a la alcantarilla general para cada finca desde el pozo de registro. Únicamente podrán ejecutarse dos acometidas en las fincas de esquina a dos calles o con acceso por cualquiera de sus lados, cuando la índole de la construcción y su superficie lo exijan. Sólo en el caso de que el propietario de la finca, por necesidades impuestas por la distribución de las mismas, solicite la ejecución de más de una acometida, podrá autorizarse, previo informe de los servicios técnicos municipales, siempre que la distancia entre dos acometidas sea superior a 15 metros.

**e).** Los edificios de vivienda de uso colectivo con carácter obligatorio y los de viviendas unifamiliares que así lo decidan, dispondrán de pozo de registro principal, que quedará enclavado en la interior de la finca, en un patio, portal o sitio análogo, de fácil acceso. Serán de planta cuadrada o rectangular, de 0,90 x 0,70 metros, o circular de 0,90 m. de diámetro, siempre que la profundidad de los desagües sea menor de 0,90 metros. En profundidades mayores las dimensiones de la cámara o registro general serán de 1,40 x 0,80 metros, con el pozo de bajada correspondiente. En toda su profundidad irá revestido de fábrica de ladrillo de 0,28 m. de espesor, o de hormigón armado de 0,25 m. de espesor y llevarán, de igual modo que los paramentos verticales, un enlucido bruñido de cemento de 1 cm. de espesor en toda su altura. Dicha cámara de registro irá provista de una capa de hierro, con cierre hermético, que impida toda salida de gases.

A dicha cámara de registro acometerá el tubo o tubos que reúnan los ramales secundarios, incluso los de aguas pluviales de fachada, de que se habla en el correspondiente artículo.

**f).** El ramal de conducción principal desde el pozo de registro deberá estar construido de tubos de gres, hormigón centrifugado o fibrocemento, de 20 cm. de diámetro como mínimo.

Si a juicio del facultativo o encargado de la dirección de la obra fuese necesario el empleo de mayores diámetros, se hará constar en la memoria explicativa del proyecto, indicando las causas que obligan a dicho diámetro y al uso a que se ha de destinar la construcción.

Dicho ramal o conducción principal llevará una inclinación uniforme de 3cm. por metro, como mínimo, a 5 cm. por metro, como máximo.

Su dirección será rectilínea y normal a la alcantarilla oficial de la calle o formando ángulos obtusos con la dirección de aguas abajo, no pudiendo nunca ser agudo este ángulo. En el recorrido de dicho ramal principal y en la dirección de aguas abajo, no podrán disminuirse los diámetros. El paso de un diámetro a otro se hará por piezas especiales tronco-cónicas.

Cuando la tubería atraviese un muro, deberá protegerse por medio de un arco de descarga, dejando siempre, un hueco de 8cm. de holgura entre el tubo y la fábrica de ladrillo.

**g).** La tubería de la conducción principal, comprendida entre la cámara de registro y la alcantarilla oficial, deberá ser de tubo de gres, hormigón centrifugado o fibrocemento completamente impermeable, bien calibrados e inatacables por ácidos, que cumplan las condiciones estipuladas para este tipo de obras por el Ministerio competente. Las uniones de los tubos deberán hacerse rellenando el espacio angular comprendido entre el cordón y el enchufe de dos tubos consecutivos, por medio de una pasta que reúna condiciones de elasticidad, impermeabilidad y adherencia superficiales, o por cualquier otro tipo de junta que, a juicio de los servicios técnicos municipales, reúna dichas condiciones.

**h).** Las obras de acometida a la alcantarilla oficial, la rotura o colocación del primer tubo de desagüe del ramal principal y la colocación de dicho ramal hasta las fachadas del inmueble o la ejecución de la galería oficial en igual recorrido, se ejecutará bajo la inspección de los servicios técnicos municipales, con sujeción a los tipos y calidad de materiales que determinan las presentes Ordenanzas.

No se cubrirán los tubos de la conducción principal sin que se haya procedido a la inspección por el facultativo municipal y se haya entregado el documento de aprobación o conformidad respecto a la calidad de los materiales y colocación del ramal, a cuyo efecto se harán cuantas pruebas se estimen necesarias para garantizar una perfecta impermeabilidad y un fácil funcionamiento.

Tampoco se utilizará la puesta en servicio de la galería de la acometida sin dicho requisito.

El Ayuntamiento consignará en la licencia que expida, la cantidad que habrá de abonar el propietario por las obras de acometida que se ejecuten en la vía pública y por la inspección de las mismas, con arreglo a la tarifa correspondiente.

**i).** En el caso de que las distancias entre el pozo de registro principal y la alcantarilla oficial sea superior a 25 metros, se colocará una cámara de registro o limpieza intermedia, cuya forma y disposición habrán de ser las mismas que las del pozo de registro central, siendo atravesada por semitubos y provistas de la ventilación correspondiente.

Si por necesidades imperiosas de la construcción fuese preciso hacer algún ángulo en la conducción principal, este ángulo no podrá ser nunca inferior a 90° y sobre él, se dispondrá un registro con su tapa correspondiente, con objeto de facilitar su limpieza y conservación.

**j).** Cuando las disposiciones especiales en una finca, en planta o plantas de sótano, no permitan acometer las aguas directamente a la alcantarilla general por simple gravedad, podrá su propietario proponer y autorizarlo el Ayuntamiento, elevar las aguas residuales de su finca a un depósito instalado en un local destinado a este fin exclusivamente y a una cota sobre la solera de la alcantarilla oficial, suficiente para poder dar a la conducción una pendiente comprendida entre el 3% y el 5 %.

## FOSAS SÉPTICAS

**a).** Queda terminantemente prohibida la construcción de pozos negros, minas filtrantes y, en general, todo medio de recogida de aguas fecales que no se ajusten a las presentes Ordenanzas.

**b).** La disposición de los desagües, ramales secundarios y principales y del pozo central del registro será la misma señalada para las fincas que acometen a la alcantarilla. La unión del pozo de registro con la fosa séptica se hará también en forma análoga a la señalada para acometer a la alcantarilla.

**c).** Las fosas sépticas automáticas y filtros serán de cualquiera de los sistemas conocidos hoy día, siempre que sean aprobados por los servicios técnicos municipales, a cuyo efecto se acompañará el plano de la red de desagüe, otro plano de detalle a escala 1:10 y una memoria descriptiva sobre el sistema de fosas que se adopte y su funcionamiento, así como la disposición de lechos o filtros bacterianos que hayan de recoger las aguas procedentes de las fosas sépticas.

**d).** La capacidad interior de cada fosa séptica será de 250 litros por persona, si éstas no pasan de 10, sin que pueda ser inferior a setecientos 750 litros. Si el número de personas está comprendido entre 10 y 50, la capacidad para cada una será de 200 litros y de ciento 150 litros si el número de personas excede de 50.

La altura del líquido dentro de la fosa séptica deberá ser por lo menos de un metro y de tres metros, como máximo, dejando entre el nivel superior del líquido y la cara inferior de la cubierta de la fosa un espacio libre de 0,20 metros.

Se dará salida a los gases por medio de un tubo de ventilación de 0,10 m. de diámetro interior, como mínimo, prolongándolo hasta por lo menos 1 metro por encima de la parte mas alta de la cubierta del edificio o de las medianerías si está adosada a ellas.

El tubo de entrada de las aguas fecales en la fosa deberá quedar sumergido en el líquido a una profundidad mínima de 0,40 metros, la máxima de 0,80 metros. Del mismo modo, el tubo de salida deberá estar sumergido en el líquido en iguales condiciones que el anterior, debiendo llevar en la boca de la entrada, una rejilla que impida la salida de los gruesos antes de su disolución. En la parte del tubo se colocará una salida de aire que establezca comunicación con el tubo de salida de agua y la ventosa y tubo de ventilación anteriormente dicho.

En cualquier punto de la fosa séptica se colocará una tapa de ajuste hermético que pueda quitarse fácilmente para efectuar la limpieza y reparaciones en aquella.

**e).** A corta distancia de la fosa séptica y formando conjunto con ella, se establecerá un filtro bacteriano con una superficie filtrante de un metro cuadrado, como mínimo, por cada 10 personas que habiten la finca y una altura mínima de 1,40 m. para la capa o capas de materias filtrantes, cuyo material (carbón, cok o escoria u otro material que reúna las condiciones anteriores filtrantes), se colocará en capa de menor a mayor, es decir, colocando los fragmentos de menos tamaño en la parte superior. La superficie del filtro será de 0,50 m<sup>2</sup>, como mínimo. El líquido entrará por la parte superior en forma de riego o lámina delgada sobre la superficie del filtro, evitándose la caída a lo largo de las paredes.

Las aguas se recogerán después de pasar por las capas filtrantes, en una cámara o espacio interior, de donde pasarán a un depósito o pozo. En la parte superior de la caja o cámara filtrante se colocará un tubo de toma de aire.

El desagüe interior llevará a la salida de un tubo de ventilación y, a continuación, un sifón aislado que impida toda salida de gas al exterior.

**f).** Tanto la fosa séptica como los filtros bacterianos, se construirán formando cajas o depósitos cuyas paredes sean de materiales perfectamente impermeables.

### 5.9.7 OTRAS DOTACIONES OBLIGATORIAS

#### **a). Evacuaciones de gases y humos.**

Las chimeneas se establecerán independiente para cada hogar y actividad que necesite de su uso, sin formar recodos que impidan su limpieza.

El punto de emisión se elevará un metro por encima del punto más alto de la cubierta y en caso de salir en medianera un metro por encima del remate de estas.

No se permite la salida directa de humos o gases a fachadas o patios.

Cada propietario tiene la obligación de mantener en buen estado de conservación los conductos de humos y chimeneas de sus fincas.

**b). Servicio de comunicación.**

Todos los edificios se diseñarán con previsión de acometida y red de distribución de telefonía. Así mismo todos los edificios destinados a vivienda colectiva, dispondrán de antena colectiva para los receptores de televisión, instalada de acuerdo con las disposiciones legales vigentes que las regulen.

**5.10. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.**

Las condiciones que señalan en el presente Capítulo son de aplicación, a todas las obras, a excepción de las de consolidación y conservación.

Cumplirán la legislación supramunicipal vigente en la materia.

**5.10.1 CONDICIONES DE ACCESO**

**a) Accesos a las edificaciones.**

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible.

Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que las componen, así como a prevenir daños personales y materiales originados por incendios, descargas atmosféricas o caídas.

Los accesos de las edificaciones deberán cumplir con el Decreto 71/1985 sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Castilla la Mancha.

**b). Señalización de los edificios.**

En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salida y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para personas discapacitadas y de movilidad reducida, señalamiento de peldañado en escaleras y en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales, antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local así como de revisión en cualquier momento.

**c). Puerta de acceso.**

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura libre, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a 130 centímetros, con una altura que será mayor o igual a 211 centímetros.

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

**d). Circulación interior.**

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

- Los portales tendrán una anchura mínima de dos metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.
- Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán un ancho superior a ciento veinte centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro; si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta centímetros.
- La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública, debiendo en cualquier caso aplicarse la Ley sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

**e). Escaleras.**

Las escaleras cumplirán las condiciones siguientes:

- La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, no podrá ser inferior a 100 centímetros.
- El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro y la anchura de éste será uniforme. La dimensión de los peldaños se ajustará a la fórmula  $2t+h=64$ . La altura de tabica (t) será igual o inferior a 18.50 centímetros y la anchura de huella (h) mayor o igual a 27 centímetros.
- Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de 170 centímetros. Si existiendo huecos, éstos abrieran hacia el interior a 125 centímetros.
- No se admiten escaleras de uso público sin luz natural, debiendo atenerse como mínimo a lo dispuesto en lo referente a ventilación. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a través de fachada interior o de patio de parcela, dispondrá como mínimo de un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a 1 metro cuadrado.
- En edificios cuya altura de evacuación no sea superior a diez metros, se admite la construcción de escaleras con luz y ventilación cenital, sujetas a las siguientes condiciones:
  - 1) Las escaleras constituirán sector de incendio, para el caso de que la altura de evacuación sea superior a seis metros y medio realizado de acuerdo con lo que a tal efecto dispone la NBE-CPI-96.
  - 2) La superficie de iluminación del lucernario, será como mínimo de 2/3 de la superficie en planta de la caja de escalera, debiendo tener asimismo una superficie practicable para ventilación, igual o superior a 1 metro cuadrado por cada una de las plantas del edificio.

3) El hueco central libre de la escalera, tendrá un lado mínimo de 50 centímetros y una superficie no inferior a 1 metro cuadrado.

- Podrán construirse escaleras sin cerramientos de fábrica, cuando la solución de acceso a los locales a que sirvan cuente con vestíbulos cortavientos que garanticen la inexistencia de pérdidas térmicas.

Las condiciones reguladas en el apartado anterior no son aplicables a las escaleras interiores de una vivienda o local, en uso estrictamente privado, que tendrán una anchura mínima de 80 centímetros y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

Las escaleras de emergencia reunirán las condiciones que a tales efectos determina la NBE-CPI-96.

### **5.10.2 CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS EN LOS EDIFICIOS.**

Todos los edificios de nueva edificación, reunirán las condiciones de accesibilidad y seguridad frente a incendios que determina la NBE-CPI-96.

Los edificios y las actividades deberán cumplir las condiciones que señalan las normativas supramunicipal y municipal vigentes en materia de prevención de incendios.

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

### **5.10.3 CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS**

Dispondrán de un sistema exterior de captación y derivación a tierra de descargas atmosféricas todos los edificios que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

a). En su interior se fabrican, manipulan o almacenan productos radiactivos, explosivos, tóxicos o fácilmente inflamables

b). Su índice de riesgo, en función de las características del edificio y de su entorno y de acuerdo con los criterios contenidos en la Norma NTE-IPP, es superior a 27 unidades.

### **5.10.4 CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA CAÍDAS**

Todas las escaleras estarán dotadas de, al menos, un pasamanos situado a 90 centímetros de altura. Las escaleras de anchura igual o superior a ciento 120 centímetros dispondrán de pasamanos a ambos lados. Para anchuras iguales o superiores a doscientos 240 centímetros se colocarán pasamanos intermedios en la directriz del tramo.

Las huellas de las escaleras serán de material no deslizante.

La existencia de escalones aislados en zonas de circulación se señalará adecuadamente.

La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a 90 centímetros.

Los huecos de los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a 50 centímetros y los resaltes del pavimento estarán protegidos por un antepecho de 95 centímetros o una barandilla de 100 centímetros.

El diseño de las barandillas, antepechos y otros elementos de protección similares garantizará la seguridad de las personas contra caídas, en cualquier caso el hueco máximo entre cada 2 elementos contiguos de barandilla no será superior a 12 centímetros.

**5.11 CORRECCIONES A LAS CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION PARA EL PATRIMONIO CATALOGADO.**

Las condiciones generales aquí expresadas, se verán corregidas en su caso por las existentes en las edificaciones incluidas en el catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

**6.- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION**



## **6.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Las normas contenidas en este Capítulo se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el Término Municipal, independientemente de la clase de suelo, cualquiera que sea el proyecto que las recoja y las personas o entidades que las ejecuten.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, pero en cualquier caso, deberán reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición y al soleamiento intenso del verano.
- Adecuación a las heladas invernales.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Coloración acorde con el medio en que se ubiquen.

## **6.2 RED VIARIA**

Constituyen espacios exteriores accesibles dedicados a la circulación y estancias de personas y vehículos. Por su función en el conjunto del núcleo se dividen a su vez en los siguientes subtipos:

### **1.- Carreteras de acceso y travesías.**

El tratamiento de estas calles distinguirá una o dos bandas de tránsito de vehículos de las bandas de borde. Se tratarán las entradas al núcleo mediante arbolado y un tratamiento específico en las bandas laterales de modo que indiquen la entrada a un lugar urbano y la necesidad de disminuir la velocidad.

### **2.- Calles mayores y calles principales.**

Las calles mayores son los ejes estructurales del casco y de parte del desarrollo del núcleo. Unen sus espacios más representativos (plaza del Ayuntamiento, iglesia, etc.) y se caracterizan por albergar habitualmente en sus márgenes una variedad de usos (residenciales, comerciales, etc.) que los confieren una significativa actividad.

Las calles principales son los ejes básicos de los nuevos crecimientos comprendiendo, en general, varias unidades de actuación. Funcionalmente son los distribuidores primarios de aquellos desarrollos equiparables en su dimensión al asentamiento originario.

Ambas categorías de calles constituyen, junto con las travesías, el sistema viario básico del municipio.

### **3.- Calles secundarias.**

Son las vías de acceso a las parcelas y edificaciones. Su carácter y uso varía en función de la zona del municipio, distinguiéndose al menos dos clases: las calles locales del casco y las de su extensión (residencial colectiva o unifamiliar). En tales vías puede no resultar necesaria una segregación absoluta de los espacios destinados al peatón y al tráfico motorizado.

### **4.- Sendas peatonales y espacios libres.**

Son aquellos caminos de uso predominante peatonal que definen los principales itinerarios de los espacios libres ordenados (parques, riberas, etc.), debiendo tratarse y concebirse de forma unitaria con estos.

### **6.2.1 ALINEACIONES Y RASANTES.**

Las alineaciones y rasantes son las señaladas en los planos de ordenación.

## **6.2.2 TRÁNSITO PEATONAL Y DE VEHÍCULOS.**

La separación entre tránsito peatonal y de vehículos señalado en los planos de ordenación tiene carácter orientativo, pudiendo ser variado en su disposición sin que represente modificación de este Plan de Ordenación, si bien 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.

## **6.2.3 MATERIALES Y TRATAMIENTO DE LA PAVIMENTACIÓN.**

### **a) Sendas públicas para peatones.**

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

Su pendiente transversal estará comprendida entre el 1 y el 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 (por acera de riego central o lateral), o bien por disposición adecuada de absorbedores.

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 personas, 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, ejecutándose con fábricas de ladrillo macizo enfoscado y pintado, cantos rodados de tamaño mayor de 40 mm o adoquines de piedras naturales o artificiales. La utilización de otros materiales requerirá aprobación municipal previa.

El tránsito entre sendas y las calles con algún tipo de nivel de restricción, se señalará adecuadamente por el cambio de coloración de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasante a 10 cm

Se garantizará una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

### **b) Calles de coexistencia.**

Se tratará al mismo nivel al área de movimiento del vehículo de la del peatón, con inclusión del bordillo saltable, utilizándose los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

Se señalarán horizontalmente, por medio de cambio de color y forma del pavimento, la entrada de 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 y residuos líquidos y semisólidos.

### **c) Calles con separación de tránsito.**

Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señaladas 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.

En el primer caso el desnivel entre calzada y acera no será mayor de 0,17 m salvo casos excepcionales.

En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura del de la calzada.

El pavimento de las aceras será antideslizante, con un ancho mínimo de 1 m diferenciándose por distinta cota. Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho superior a 1 m, ambos soportes de tránsito, calzada y acera, podrán situarse en el mismo plano, diferenciándose mediante el pavimento y la interposición de un bordillo saltable.

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, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y 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, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo entre aglomerado asfáltico en caliente mediante capa de rodadura de 5 cm de espesor mínimo, de mezcla bituminosa sobre riego de adherencia, sobre base de solera de hormigón en masa de resistencia igual o mayor de 100kg/cm<sup>2</sup>, de un mínimo de 18 cm de espesor o pavimento con solera de hormigón H-200 de 18 cm de espesor, permitiéndose el uso de enlosado natural o artificial, hormigón ruleteado o enlistonado, 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, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolos con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encauce hacia un dren, cuneta o curso de aguas próximos. El uso de los pozos filtrantes se adecuará a lo establecido en este Plan.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorque, áreas terrazas o cursos de aguas próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas 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 con deficiencias sensoriales.

#### **6.2.4 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 cm medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 1/2 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.

#### **6.2.5 ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS**

Deberá garantizarse el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común por las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial, de acuerdo con la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha. Los proyectos justificarán el cumplimiento de esta Ley y del Código de Accesibilidad que la desarrolla.

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

Las condiciones particulares en esta clase de suelo se especifican en el art.7.11. del presente Plan de Ordenación.

### **6.3 ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.**

Constituyen los espacios exteriores accesibles, dedicados a la estancia de personas, que contribuyen a la creación de la imagen del entorno y al esparcimiento y solaz de la población.

#### **6.3.1 ALINEACIONES.**

Las alineaciones son las señaladas en el Plano de Ordenación de Viario y Alineaciones.

#### **6.3.2 TOPOGRAFÍA.**

Se mantendrán sin alteración la topografía del soporte físico, 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.

#### **6.3.3 MATERIALES Y TEXTURAS**

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, con el uso de fábricas de ladrillo enfoscado y pintado, piedras naturales o artificiales, o áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma la escala de 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 impermeables o coloraciones en superficies distintas de las existentes.

#### **6.3.4 ARBOLADO**

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

En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será menor a 1 m<sup>3</sup>. Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste último no será inferior a 1 m<sup>2</sup>. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

#### **6.3.5 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.

#### **6.3.6 INFRAESTRUCTURAS**

Las redes de infraestructuras se adecuarán a lo señalado en este Plan de Ordenación. 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.

#### **6.3.7 PROTECCIÓN.**

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

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 las especies más adecuadas desde el punto de vista edafológico.

### **6.3.8 ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS**

Deberá garantizarse el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común por las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial, de acuerdo con la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha. Los proyectos justificarán el cumplimiento de esta Ley y del Código de Accesibilidad que la desarrolla.

### **6.3.9 VADOS Y ACCESOS A FINCAS.**

En las zonas verdes de ancho inferior a 10 m situadas paralelamente a la red viaria y en los márgenes de ésta, se permitirá la construcción de vados y pasos para acceso de vehículos a las fincas cuyo frente de fachada dé a estas zonas verdes. El tratamiento de estos vados se adecuará al art. 6.2.4 de este Plan. Contarán con la señalización y elementos de retención necesarios para garantizar la seguridad de las personas.

## **6.4 ELEMENTOS DE LAS INSTALACIONES URBANAS.**

### **6.4.1 CANALIZACIONES DE INFRAESTRUCTURAS.**

Las canalizaciones de las infraestructuras de suministro de agua, electricidad, telefonía y red de saneamiento se situarán en la red viaria y espacios libres. Se prohíben los tendidos aéreos.

### **6.4.2 ALUMBRADO PÚBLICO.**

El alumbrado público podrá ser de farolas con báculo o faroles adosados a fachadas.

Los puntos de luz se situarán, salvando una altura libre mínima de 3,00 m entre pavimento y luminaria, adecuándose a la edificación circundante.

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

Las redes de distribución serán obligatoriamente subterráneas, debiendo el Ayuntamiento establecer un plazo para el acondicionamiento de las existentes.

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

### **6.4.3 ARBOLADO.**

Los árboles serán plantados en alcorques contruidos con este fin o en áreas terrazas continuas. La anchura mínima libre entre alcorque o borde de área terraza y alineación será 1,50 m.

Sus bordes se acabarán acordes con el tratamiento de la calle. Por cada árbol, se incluirá una pica perforada y hueca de 30 mm mínimo de diámetro y una longitud de 1,00 m que facilite el rendimiento de agua de riego.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro y 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 las especies más adecuados desde el punto de vista edafológico.

En cuanto a su protección y obligaciones de sustitución se observará lo dispuesto en el Art. 6.3.7.

## **6.5 EQUIPAMIENTO.**

### **6.5.1 CONDICIONES GENÉRICAS.**

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

Se dispondrá de los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de Protección Contra Incendios que establezcan los Servicios Técnicos Municipales (como complemento de la NBE-CPI y RT ABA. "Regla Técnica para los Abastecimientos de Agua Contra Incendios CEPREVEN).

Se establecerá un mobiliario urbano en los colores, materiales y texturas acordes con el entorno.

Los equipamientos públicos deberán estar adaptados a los usuarios con movilidad reducida, eliminando las posibles barreras arquitectónicas que dificulten su uso, de acuerdo con la Ley 1/1994 de Castilla-La Mancha.

### **6.5.2 OTRAS CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO.**

En el espacio exterior no accesible son de aplicación las exigencias que a continuación se detallan:

#### **1. Seguridad.**

Toda edificación deberá ser señalada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la fachada de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número del edificio.

Ninguna instalación de las edificaciones, elemento de cerramiento o evacuación, podrá sobresalir del plano de alineación exterior desde la rasante de acera hasta una altura de 3m, ni perjudicar la estética del espacio exterior.

El acceso a las edificaciones deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad, comodidad y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios. Por tanto, se prohíbe:

- Situar obstáculos en un ancho de 2 m, y hasta una altura de 3.50m.
- La pavimentación deslizante en periodos de lluvia.
- La iluminación inadecuada.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible, para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

#### **2. Vegetación.**

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará 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 con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener en buen estado lo existente. En todo caso, deberá ajardinarse con las especies locales el 50 % de la superficie exterior no accesible, prohibiéndose 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 en pro de una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

## **6.6 BASE DE CALCULO PARA REDES.**

### **6.6.1 ALUMBRADO.**

La columna será de 3 m de altura modelo Villa artística y estará debidamente sujeta a sus correspondientes anclajes, que serán de 18 mm de diámetro y 30 cm de longitud, debiendo ser galvanizados y cincados.

En todas las columnas llevarán su correspondiente protección a base de fusibles, irá su puesta a tierra con su correspondiente pica, además se unirán mediante una red equipotencial con cable desnudo de cobre de 16 mm<sup>2</sup>.

Se situarán como mínimo, puntos de luz cada 25 m con disposición unilateral.

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de mercurio de color corregido de 125 w, con su correspondiente condensador de mejora. Se prohíbe expresamente el uso de lámparas de vapor de sodio de alta o baja presión.

Toda la red se realizará de forma subterránea a una profundidad de 40 cm con el nivel de la acera bajo tubo de 50 mm de diámetro como mínimo.

En los cruces de calles se dejará un tubo de reserva y arquetas en ambos lados de la acera de 30x30 cm con su correspondiente tapa.

Todos los circuitos se realizarán con distribución trifásica más neutro, equilibrándose las fases lo máximo posible.

Se adjuntará boletín de la instalación, sellado por Delegación de Industria y a nombre de este Ayuntamiento.

La instalación no se podrá recepcionar por el Ayuntamiento si el técnico municipal no ha revisado canalizaciones, profundidades del tubo, redes de tierra, etc., antes de ser construida la acera.

En todas las urbanizaciones se dejará instalado un armario de poliéster de exteriores con tejadillo a cuerpos en el que se tendrá en cuenta lo siguiente:

- a) En el cuerpo de arriba dejará preparado para colocar el equipo de medida
- b) En el cuerpo de abajo se colocará:
  - Interruptor automático magnetotérmico IV-40 A.
  - Interruptor automático diferencial IV-40A con reenganche automático y de sensibilidad regulable.
  - Interruptor automático magnetotérmico I-25A (por cada fase de la línea).
  - Contactor 111-63 A (uno por cada circuito)
  - Reloj horario.
  - Célula fotoeléctrica.
  - Interruptor manual dos posiciones.
  - Reductor de flujo.

Todo correctamente cableado y listo para poder contratar con la Compañía suministradora.

En cualquier caso, la obra de urbanización estará siempre en disposición de ser comprobada y revisada en su ejecución por los Servicios Técnicos Municipales.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en la normativa correspondiente, teniendo en cuenta en su disposición y selección, y su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de luminaria que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

**Niveles de iluminación:**

	Luminancia (lux)	uniformidad media
calles principales	15-10	0,30-0,25
calles locales	10-7	0,25-0,15
calles peatonales y zonas verdes	7-5	0,20-0,15

El centro de mando deberá estar dotado de accionamiento automático, situándose preferentemente en la edificación aledaña o en el centro de transformación. En caso contrario, tendrá carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle.

**6.6.2 SUMINISTRO DE ENERGÍA.**

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBTO 10 y el grado de electrificación deseado para las viviendas

La red se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos acotados, 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 resuelva su acceso directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exija. En este caso, la utilización se realizará en precario siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

**6.6.3 ABASTECIMIENTO Y RED DE AGUA.**

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 30 m<sup>3</sup>/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 250 l/habitante/día, con una media familiar de cuatro habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

Las acometidas domiciliarias serán de 1/2 pulgada de diámetro y contarán con llave de paso registrable.

La disposición y trazado de la red de distribución urbana será mallada.

La instalación deberá garantizar una presión normalizada de prueba en fábrica de 15 atmósferas.

La red estará formada por tuberías, preferentemente de material homogéneo, de cloruro de polivinilo, de polietileno o de fundición dúctil. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de aguas (MOPU 1974).



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 por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo se estiman como velocidad mínima 0,6 m/seg. y 2,5 m/seg. como velocidad máxima, se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrá adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona donde puede estar sometida a las cargas de tráfico será de 1 m medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 70 mm y presión máxima de 10 atms.

Se instalarán en la red la cantidad suficiente de válvulas, bocas de riego e hidrantes de incendios según las características del municipio.

#### **6.6.4 RED DE EVACUACIÓN.**

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas o drenajes tradicionales. En tramos separativos se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 mm, hacia un dren, cuneta o curso de aguas próximas.

En los tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una solución 4:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a los cauces naturales.

La velocidad máxima aconsejable de agua en la tubería será de 3 m/seg., a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos. En caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado para las secciones de hasta 0,60 m de diámetro, pudiéndose utilizar el cloruro de polivinilo (p.v.c.) y el polietileno, asentándose sobre un lecho adecuado. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de condiciones Facultativas para Abastecimiento y Saneamiento (Ministerio de Fomento) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad.

En las alcantarillas de distribución la sección mínima será de 0,30 m Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,15 m

Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas, con una distancia máxima entre pozos de registro de 50 m

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

En el suelo urbano, se prohíbe expresamente la existencia de puntos de evacuación no conectados a la red municipal.

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

Las fosas sépticas estarán compuestas de al menos dos compartimentos, de dimensiones 4:1 (el primero dos veces en dimensiones al segundo, o cuatro veces en volumen) accesibles a través de tapas superiores, debiéndose cumplir lo establecido en la NTE-40 respecto de la población/ caudal servido, tipo de terreno, profundidad de capa freática, etc.

En cualquier caso, cuando las aguas residuales una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).

Los puntos de vertido de las aguas residuales en suelo rústico, deberán unificarse siempre que la topografía y la proximidad de zonas habitadas lo permita.

## **7.- REGIMEN DEL SUELO RUSTICO.**

## **7.1 AMBITO DE APLICACION Y CATEGORIAS.**

### **7.1.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.**

El Plan de Ordenación Municipal clasifica como suelo rústico aquel cuyos valores ecológicos, productivos agropecuarios, paisajísticos o culturales en mayor o menor grado, deben ser preservados del proceso urbanizador, potenciados y conservados, así como restaurados para los usos propios del mismo, además de aquellos cuyas características desaconsejan su destino a aprovechamientos urbanos o que, conforme a la estrategia territorial adoptada, deben ser excluidos temporal o definitivamente del proceso de urbanización. La delimitación de este suelo viene determinada en el Plano de Clasificación del Suelo y en los Planos mas detallados a nivel de Polígonos y Parcelas Catastrales.

El suelo rústico se regulará por lo establecido en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, así como sus Reglamentos que la desarrollen.

### **7.1.2 CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO.**

El suelo rústico se divide en categorías en función del grado de conservación de sus ecosistemas y de potencialidad de sus recursos, siendo las siguientes:

#### **1.- Suelo Rústico Protegido (SRp).**

Se diferenciarán los siguientes:

- a) **El Suelo Rústico de Protección Ambiental (SRpa).**
- b) **El Suelo Rústico de Protección Cultural (SRpc)**
- c) **El Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRpp).**
- d) **Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SRpi)**

#### **2.- Suelo Rústico de Reserva. (SRr)**

Son aquellos que resultan razonadamente inadecuados para aprovechamientos urbanos.

Se han definido dentro de esta clase de suelo áreas de tolerancia para las siguientes actividades:

- **Con tolerancia de uso de actividades extractivas. (S.R.ext)**
- **Con tolerancia de uso de área de servicio de carreteras. (S.R.as)**
- **Con tolerancia de uso de servicios urbanos. (S.R.s.u.)**

Los terrenos afectos a cada una de las citadas categorías se delimitan en el Plano de Clasificación del Suelo.

### **7.1.3 NORMATIVA CONCURRENTE QUE SUPONE UNA AFECCIÓN CAUTELAR DE PROTECCIÓN.**

Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su normativa legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, patrimonio histórico artístico, medio ambiente, navegación aérea, etc.

En todo caso, se estará a lo dispuesto por la legislación vigente desde el punto de vista medioambiental, particularmente:

**A) 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:

- 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.

**B) 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:**

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 97/4 9/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 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres (BOE de 28 de marzo de 1989).
- 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 los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (B.O.E. núm. 310 de fecha, 28 de diciembre de 1995).

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 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).

**C) Conservación del Patrimonio:**

Estatal:

- 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.

Autonómica:

- Ley 4/1990, de 30 de mayo, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.
- 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.

**D) 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) 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).

- 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 76/659/CEE, de 18 de julio de 1978, Calidad de las aguas continentales que requieren protección o mejora para ser aptas para la vida de los peces.
- 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 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).
- 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).
- 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 comentes 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.

- F) 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).

- G) 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).
- Ley 2/1993, de 15 de julio, de Caza de Castilla - La Mancha(DOCM, de 4 de agosto de 1993). Corrección de erratas DOCM, de 6 de agosto de 1993). Corrección de erratas DOCM, 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(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.

#### **H) 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 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

##### 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.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su existencia.

#### **7.1.4 SUPERPOSICIÓN DE PROTECCIONES.**

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de las antes señaladas les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

### **7.1.5 INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS EN SUELO RÚSTICO.**

En el Plano de Clasificación de Infraestructuras del Término Municipal se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas territoriales que, total o parcialmente se sitúan en el ámbito del suelo rústico.

Las limitaciones al uso y utilización del suelo serán, además de las determinadas por este Plan de Ordenación, las que señale en cada caso la legislación sectorial de ámbito autonómico o estatal, en particular la Ley de Carreteras 25/1988, Ley 8/1990 de Carreteras de Castilla-la Mancha, Ley 16/87 de Ordenación del Transporte Terrestre y R.D. 1211/1990 de desarrollo de dicha Ley, Ley 3/1995 de Vías Pecuarias.

### **7.1.6 YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.**

El plano de clasificación del suelo señala la situación de yacimientos arqueológicos existentes en el Término de Fuente el Fresno con la categoría de Suelo de Protección Cultural.

El procedimiento a seguir para garantizar la protección del mismo, así como de cualquier otro que pudiera descubrirse, será el marcado por la Ley 4/90 de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha y legislación aplicable.

## **7.2 RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO RÚSTICO.**

Artículo 54 y siguientes LOTAU.

### **7.2.1 CONCEPTOS.**

Cualquiera que sea su categoría el suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas que se regulan en este Plan de Ordenación lo son en razón del fomento y protección de los usos propios del suelo rústico o los que estén asociados al mismo y excepcionalmente aquellos que resultan incompatibles con el medio urbano.

Todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico deberán ajustarse a las siguientes reglas:

- a) 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.
- b) Será de aplicación la Ley 9/90, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha en aquellos tramos de carretera de competencia autonómica.
- c) No podrán realizarse ningún tipo de construcciones en terreno de riesgo natural.
- d) No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.
- e) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso competente que se sitúen en las carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto del plano de fachada.
- f) Las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con los invariantes característicos de la arquitectura rural o tradicional.
- g) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y materiales que menor impacto produzcan, así como los colores tradicionales en la zona.
- h) Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el mismo se realicen no darán lugar a derecho de indemnización, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee este suelo por el rendimiento rústico que le sea propio afecto a su explotación efectiva, o no constituyese una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

### **7.2.2 ACTOS SUJETOS A LICENCIA.**

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en este Plan de Ordenación para el suelo rústico están sujetas a la obtención previa de licencia municipal, con excepción de los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas o forestales, siempre que no supongan actos de edificación y transformación del perfil del terreno y de la naturaleza del suelo.

Los actos que se pueden realizar, tanto en suelo rústico de reserva, como en suelo rústico de protección, son los siguientes, de acuerdo con el art.54 de la LOTAUC-LM4/98 son los que se enumeran en los apartados correspondientes a dichas clasificaciones que, con carácter general para todos los suelos, son los siguientes:

- La segregación de terrenos siempre que se cumplan los requisitos mínimos de la Legislación Agraria.
- 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 soportes metálicos.
- La reposición de muros existentes o rehabilitación de edificaciones que no afecten a elementos estructurales.

### **7.3 TRAMITACIÓN Y DOCUMENTACIÓN DE LOS, EXPEDIENTES DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO.**

#### **A.- Documentación básica de la solicitud.**

La documentación mínima que deberá contener la solicitud de calificación en suelo rústico será la siguiente:

- 1.-** Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.
- 2.-** Descripción de la finca, que aporte información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
- 3.-** Descripción, en su caso, de las edificaciones existentes en la finca, detallando las superficies edificadas y los usos actuales y previstos, especificando su función en la explotación agraria de que se trate.
- 4.-** Descripción de la edificación o instalación para la que se solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, altura, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento o recubrimiento exterior. La escala mínima en los planos será 1/100.
- 5.-** Descripción de las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía eléctrica, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan necesario.
- 6.-** Plano de situación de la finca, con delimitación de ésta. Se deberá utilizar el Plano de Clasificación de Suelo del Plan de Ordenación Municipal.
- 7.-** Plano de emplazamiento de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a escala mínima de 1/1.000.
- 8.-** Plano del Catastro Topográfico Parcelario de Rústica de todas las parcelas rústicas del interesado a escala mínima de 1/5.000.
- 9.-** Copia de la relación o certificado catastral de dichas parcelas, indicando expresamente el polígono y número catastral de las parcelas.

**10.-** Certificación o nota simple del Registro de la Propiedad correspondiente al dominio y cargas de la finca, con indicación expresa de la superficie de la misma.

#### **B. Documentación con carácter particular de la solicitud.**

**1.-** Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento, depuración y vertido de estos residuos.

**2.-** Si en el expediente se incluye una vivienda, además de justificar su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada, mediante la presentación de un Plan de explotación viable, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios del art. 7.7 de este Plan de Ordenación.

**3.-** Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, si la instalación se pretende ubicar a menos de 60 m del eje de dicha vía pecuaria marcando en el Plano de Clasificación del Suelo, o si de alguna manera queda afectada por la misma.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Agricultura y demás estamentos de la Junta de Comunidades, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional, relativa a la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, el plan de explotación de la finca, la viabilidad económica de dicha explotación, la corrección de su impacto sobre el medio o cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

#### **C. Licencia de obras y proyecto técnico**

Una vez obtenida la calificación, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de solicitud de calificación no se hubiere incluido el proyecto completo de la instalación el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento adecuándose a todas y cada una de las determinaciones con que se haya obtenido la calificación urbanística, requisito sin el cual la licencia será anulable.

#### **D. Canon Urbanístico en Suelo Rústico.**

Se fija una cuantía del 2% del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los usos, que podrá ser satisfecho en especie mediante cesión del 10% del suelo de la finca vinculada a la obra, de acuerdo con el art.54.2 y el 64.1.4º de la LOTAUC-LM/98.

### **7.4 DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.**

#### **7.4.1 DESARROLLO POR PLANES ESPECIALES.**

Se podrán redactar Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias y de interés social cuya dimensión, servicios y complejidad requieran de este instrumento.

Esta exigencia podrá ser decidida en cada caso por el Ayuntamiento o la administración competente en función de la instalación de que se trate.

#### **7.4.2 DETERMINACIONES.**

Dichos Planes Especiales deberán cumplir determinaciones de este Plan de Ordenación. Su contenido tramitación cumplirán lo previsto en el art.29 de la LOTAUC-LM/98.

### **7.5 ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLCALIZACIÓN.**

#### **7.5.1 OPORTUNIDAD.**

En cualquier momento del proceso de tramitación de la calificación urbanística en suelo rústico o suelo urbanizable sin sectorizar; podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de la preservación del medio físico en aquellos aspectos que queden afectados, que deberán tener en cuenta en todo momento la legislación de protección en materia de Medio Ambiente y Espacios Naturales. Serán asimismo necesarios Estudios de Impacto en todos aquellos supuestos previstos en la normativa concurrente aplicable.

#### **7.5.2 FINES.**

Los contenidos de los Estudios de Impacto Ambiental podrán versar sobre los impactos causados por una o varias de las siguientes variables:

- La situación de la instalación en el medio.
- El 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 actuante con objeto de lograr el tratamiento más adecuado y respetuoso al medio.

Los planes y programas concretos objeto de Estudio de Impacto Ambiental se relacionan en el Anexo 1, punto 3.

#### **7.5.3 MÉTODO**

El método a emplear para la realización de Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema básico:

- 1.-** Identificación de los elementos del medio susceptibles a recibir impacto. Se definirán aquellos" aspectos básicos que puedan afectar la instalación en cuestión, tanto de tipo ambiental como de tipo social, económico, etc.
- 2.-** Identificación de los elementos del proyecto. 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. Se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio producidos por el proyecto.
- 4.-** Valoración de las alteraciones. Se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio, tanto en fase de proyecto, construcción o funcionamiento que se puedan detectar.
- 5.-** Medidas correctoras. Se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado.

El estudio detallado del contenido de los Estudios se desarrolla en Anexo 1, punto 2.

#### **7.5.4 RESOLUCIÓN.**

A la vista de dicho estudio, el órgano administrativo competente de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en caso de ser negativa deberá ser motivada. En su caso el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

#### **7.6 PARCELACIONES RÚSTICAS.**

##### **7.6.1 CONCEPTO DE PARCELACIÓN.**

Por parcelación a efectos de este Plan de Ordenación se entiende todo acto de segregación o división de una finca, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como de si se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de Propiedad.

##### **7.6.2 CARÁCTER RÚSTICO.**

En el suelo rústico sólo se podrán realizar parcelaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria y a las disposiciones de ámbito estatal o autonómico sobre unidades mínimas de cultivo. En ningún caso podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquellas que racional y justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria viable, en función de las características del terreno.

En el momento de la aprobación de este Plan de Ordenación la legislación agraria señala como unidad mínima de cultivo en secano 3 Has. y 0,25 Has. en regadío (según establece la Orden de 27 de mayo de 1958 del Ministerio de Agricultura sobre Concentración Parcelaria).

No se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en el art. 7.7. de este Plan de Ordenación Municipal.

##### **7.6.3 CONDICIONES DE LAS PARCELACIONES RÚSTICAS.**

Deberá justificarse que la parcela dispone de acceso y servicios adecuados al suelo rústico que satisfaga las condiciones que le fueran de aplicación para asegurar la salubridad y aprovechamiento en rústico.

Los accesos a parcelas mediante vías de tránsito rodado, además de cumplir las determinaciones de la normativa sectorial, cumplirán las condiciones establecidas en el art. 7.11 sobre condiciones de la red viaria en suelo rústico.

##### **7.6.4 PREVENCIÓN DE LAS PARCELACIONES URBANÍSTICAS.**

Por la propia naturaleza del suelo rústico queda expresamente prohibido su parcelación urbanística.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o cuando pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.

Igualmente, se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico, cuando presente, al menos, una de las siguientes manifestaciones:

- Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para los fines asignados por este Plan a la categoría de suelo de que se trate o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentren.



- Disponer de accesos viarios comunes exclusivos que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunes rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas con ancho de rodadura superior a dos metros.
- Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean conducciones subterráneas; de energía eléctrica para el conjunto, con estación común de transformación a todas ellas o de red de saneamiento con recogida única.
- Contar con instalaciones comunales de centros sociales, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos de uso privativo para los usuarios de las parcelas.
- Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan de Ordenación establece para el suelo de que se trate.
- Existir publicidad de carácter mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social.

La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de la licencia municipal que pudiera solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciadas, sin perjuicio de las sanciones a que se originen.

#### **7.6.5 LICENCIA MUNICIPAL.**

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal.

#### **7.6.6 DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN.**

La documentación mínima, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación rústica será la siguiente:

- 1.-** Escrito de solicitud del interesado en el que se especifiquen nombre, apellidos o denominación social, así como domicilio y teléfono.
- 2.-** Memoria justificativa que incluya:
  - a) Objetivo de la segregación, indicando el destino de las parcelas resultante.
  - b) Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
  - c) Finca resultante de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbre y cargas.
  - d) De existir, se describirán asimismo, todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar su descripción.
  - e) Cumplimiento de las determinaciones específicas del Plan de Ordenación Municipal vigente.
- 3.-** Plano de situación de la finca a escala adecuada. Se deberá utilizar el Plano de Clasificación del Suelo de este Plan de Ordenación Municipal.
- 4.-** Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiere, a la escala adecuada, nunca inferior a 1/500.
- 5.-** Certificación del Registro de la Propiedad correspondiente de dominio y cargas de la finca con indicación expresa de la superficie de la misma.
- 6.-** Copia del plano de catastro de todas las parcelas rústicas del interesado.



7.- Copia de la relación o certificado catastral de dichas parcelas, indicando expresamente el polígono, número catastral de las parcelas; en el caso de tratarse de suelo calificado de regadío deberá justificarse el cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación sectorial vigente.

#### **7.6.7 EDIFICACIONES EXISTENTES.**

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad, resultasen fuera de ordenación en aplicación a las determinaciones de esta normativa.

#### **7.6.8 LICENCIA Y AUTORIZACIONES ANTERIORES.**

Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultasen incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencias anteriores o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.,

#### **7.6.9 PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.**

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público será preceptivo que, con carácter previo a la autorización se proceda al deslinde del dominio público.

En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que, previamente se haya precedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

#### **7.6.10 EXPROPIACIONES.**

No están sujetas al trámite de calificación las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

### **7.7 NÚCLEO DE POBLACION.**

#### **7.7.1 CONCEPTO.**

Se entiende en este Plan de ordenación como núcleo de población aquella asociación de edificaciones o instalaciones que por desarrollo sucesivo, bien sea a base de anexionar nuevas construcciones a las existentes o bien instalando otras nuevas, puedan llegar a formar una entidad de carácter urbano que requiriese de actuación de conjunto para resolver la problemática de abastecimiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento y depuración de residuos y vertidos y distribución de energía eléctrica más propia de un desarrollo urbano.

#### **7.7.2 RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.**

Las condiciones objetivas que se estima dan lugar a la formación de un núcleo de población son cuando surge una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que pueda dar lugar a una demanda de los servicios o infraestructuras innecesarias para la actividad de explotación rústica, de acuerdo con, el art.54 de la LOTAUC-LM/98 son las que se exponen a continuación:.

1) Se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de Población cuando la edificación tenga consideración aislada, porque se vincula a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada categoría de suelo establecen el Plan de Ordenación Municipal.

La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal.

2) Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se presumen alguna de las siguientes condiciones:

- Cuando la edificación que se proyecta diste menos o igual a 150 metros del límite del núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del suelo urbano o urbanizable en sectores definidos por este Plan o las de los municipios colindantes.
- Cuando se den algunas de las condiciones establecidas en lo art. 7.6.4 sobre prevención de parcelaciones urbanísticas.
- Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta normativa.
- Por la sucesiva alineación de dos o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no está prevista la concentración de actividades en este Plan de Ordenación.
- Cuando se supera una cuantía de dos viviendas en construcciones independientes dentro de un círculo de 50 m diámetro.

## **7.8 REGULACIÓN PARTICULARIZADA DE LOS USOS.**

### **7.8.1 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN COMUNES A TODOS LOS TIPOS Y A LOS NO INCLUIDOS EN LOS APARTADOS ANTERIORES.**

#### **1.- Condiciones básicas de situación.**

Todos los actos de aprovechamiento y uso de suelo rústico deberán ajustarse a las siguientes reglas de situación:

- 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 podrán realizarse ningún tipo de construcción en terrenos de riesgo natural.

#### **2.- Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios**

Deberá quedar justificado en la solicitud de autorización o de licencia, cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el abastecimiento de agua, evacuación de residuos y saneamiento, así como la depuración apropiada al tipo de residuo que se produzca, suministro de energía, y asimismo las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia de los servicios técnicos municipales solicitar del promotor previamente a la autorización la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y en particular para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de dichos medios para depurar, al objeto de proteger el medio natural.

### **3.- Construcciones existentes.**

Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos sin restituir al medio rural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento u Organismo Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

### **4.- Cerramientos de fincas**

Los cerramientos se realizarán basándose en setos y/o malla metálica y con una altura máxima de 2 mts.

El cerramiento deberá situarse de modo que respete los anchos de caminos públicos señalados en el art. 7.11, así como los retranqueos a cauces de arroyos, carreteras y otras infraestructuras que marque la legislación sectorial correspondiente.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

### **5.- Condiciones estéticas.**

#### **- Condiciones estéticas generales.**

Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas utilizadas, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir una incidencia mínima sobre su entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

Se recomienda que los paramentos verticales sean enfoscados en colores terrosos u ocres. En la cubierta, teja cerámica curva roja o en su defecto placas o chapas de color similar.

Las carpinterías y demás elementos anejos y auxiliares de las edificaciones deberán tratarse con el mismo criterio respecto al entorno en donde se implanten, mediante pinturas acordes a él o bien en sus colores naturales.

Las construcciones en suelo rústico no pueden ser tipológicamente o tener soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios, ni presentar paredes medianeras vistas.

#### **- Arbolado.**

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones procurando atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación, procurando que las especies a plantar sean propias de la zona. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles.

#### **- Condiciones específicas.**

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Organismos competentes de la Administración para la autorización urbanística, dictar Plan o imponer condiciones de diseño y tratamientos exteriores en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medio ambientales.

#### **- Carteles de publicidad.**

Sólo se permitirá la instalación de carteles de señalización de tráfico y orientación sobre localización de poblaciones al borde de carreteras, en las condiciones en que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 metros.

## **7.9 SUELO RÚSTICO DE RESERVA.**

Los usos y actividades a que se puede destinar el suelo rústico de reserva, de acuerdo con la LOTAUC-LM/98, son los enumerados en el art. 7.2.2 de esta normativa.

Los ámbitos señalados en los Planos de Clasificación de Suelo de este Plan de Ordenación como Suelo Rústico con tolerancia de uso, se considerarán calificados, a los efectos del -art.60 de la LOTAUC-LM/98, para los usos señalados en cada caso. La materialización de los usos derivados de esta calificación quedará condicionada al pago del canon urbanístico correspondiente, de acuerdo con las condiciones de los art.54.B)2 y 64.4 de la citada LOTAUC-LM/98.

Las tolerancias de uso establecidas son:

- SR.ext.-** Actividades extractivas.
- SR.as.-** Servicios integrados áreas de servicios carreteras.
- SR.su.-** Servicios urbanos.

Podrá calificarse el suelo rústico de reserva para los usos, no recogidos en los artículos anteriores, que determina el artículos 54.2 y 60 de la LOTAUC-LM/98:

- a).** Construcciones e instalaciones naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga.
- b)** La extracción o explotación de recursos y la primera transformación sobre el terreno y al descubierto de las materias primas extraídas.
- c)** El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen al aire libre y no requieran instalaciones de carácter permanente.
- d)** Las actividades necesarias para el establecimiento, funcionamiento, la conservación, el mantenimiento o la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes.
- e)** Las áreas de servicio en toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.
- f)** La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, incluidos los objetos de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de éstas deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas..
- g)** La vivienda unifamiliar aislada en áreas territoriales en 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.

### **7.9.2 REQUISITOS DE LOS ACTOS DE USO Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.**

Las obras, construcciones y las instalaciones previstas en el apartado anterior, así como los usos y actividades a los que se destinen, deberán cumplir los requisitos establecidos en el artículo 63 de la LOTAU, además de observar los siguientes parámetros urbanísticos:

1. La superficie mínima de parcela vinculada para la construcción de viviendas, así como para el resto de uso, será de 1,5 Ha, , sin que la densidad edificatoria sea mayor de 1 vivienda cada 2 Ha. A tal fin se establecerá al final de estas normas un listado con las áreas homogéneas y sus densidades admisibles, en cuanto a las construcciones agrícolas su parcela mínima será la unidad mínima de cultivo establecida por la legislación 3 hectáreas en zonas de secano y 0,25 Ha en zonas de regadío.

En lo relativo a la unidad mínima de cultivo, ésta le será exigible a construcciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, etc.

En cualquier caso, la parcela mínima será la unidad mínima de cultivo que establece la Orden del Ministerio de Agricultura (concentración parcelaria), de 27 de mayo de 1958, por la que se fijan las diferentes unidades mínimas de cultivo, en función de la provincia y grupo dentro de ésta.

Cuando la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha legisle y establezca otras unidades mínimas de cultivo, éstas vendrán a sustituir las contempladas en la Orden de 27 de mayo de 1958.

2. La altura máxima permitida será de 2 plantas u 8 metros y medio a cumbre, medidos en cada punto del terreno natural original.
3. El coeficiente de edificabilidad máximo sobre la parcela será de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, para el caso de vivienda y de 0.1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para las construcciones de naturaleza agrícola y resto de usos no vivienda.
4. La edificación se retranqueará un mínimo de 5 metros a linderos, y 15 metros al eje de caminos o vías de acceso.
5. A fin de preservar la unidad ambiental del paisaje rural en el que estará situada la edificación, ésta se adecuará a las tipologías tradicionales de la comarca. Sus materiales y formas constructivas deberán ser autorizadas por el Ayuntamiento, previo informe del Arquitecto municipal.
6. Deberán figurar como anexos al proyecto de edificación, un certificado de su autor, en el que exprese que, en la fecha de su redacción se cumplen las condiciones de distancia mínima a edificaciones existentes, así como plano del Catastro para garantizar el cumplimiento del tamaño de la parcela en la que pretende edificar.

Con carácter general, en lo previsto por este Plan de Ordenación Municipal para el régimen del Suelo Rústico, se estará a lo establecido en la LOTAU.

### **7.10 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN.**

Es el suelo formado por terrenos que, por sus especiales características (ambientales, paisajísticas o culturales), o por su aprovechamiento (agrícola, extractivo, infraestructural ...), merecen un tratamiento especial.

En el Suelo Rústico de Protección solo podrán producirse las calificaciones urbanísticas que sean congruentes con los aprovechamientos que expresamente permita el planeamiento urbanístico y que a continuación se detallan:.

#### **a) El Suelo Rústico de Protección Ambiental (SRpa).**

Se adscribirán a este tipo de suelo los habitats de Protección Especial, catalogados según la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha:

- a.1) Galerías Fluviales arbóreas/arbustivas: Arroyo de la Zarzuela o del Taller.
- a.2) Comunidades rupícolas no nitrófilas. En los riscos de Cerro Rubio y en algunas localizaciones de la sierra en el límite provincial.
- a.3) Pedrizas y cretones cuarcíticos. En el límite Norte del término.
- a.4) Tamujares (Artº 1 del Decreto 119/2001) por el que se amplía el catálogo de los Hábitats de Protección Especial).

Quedarán también recogidos en esta categoría las vías pecuarias y abrevaderos, por tratarse de Bienes de Dominio Público Natural.

También se incluirán para la preservación de los ecosistemas existentes en los cauces, quedarán protegidos todos los cauces según lo establecido en la L.O.T.A.U. en su artículo 47, los cuales se deberán ajustar tanto a lo que establece la Confederación Hidrográfica del Guadiana, como lo que establece el 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 245 de julio de 2001) así como el Reglamento de Dominio Público Hidráulico ( BOE nº 103, de 30 de abril de 1986); debiendo ser 100 m medidos desde el cauce ( franja de policía de aguas). Los usos y actividades que se desarrollen en los márgenes de protección de deberán condicionar a lo que establece la normativa particular para estos terrenos.

Respecto a la posible afección al acuífero nº 23, y en aras a su protección, es de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto 261/1996, de 16 de febrero, sobre protección de las aguas contra la contaminación producida por los nitratos procedentes de fuentes agrarias y en la Resolución de 7-08-98, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente por la que se designan, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla- La Mancha, determinadas áreas como zonas vulnerables a la contaminación de las aguas producidas por nitratos procedentes de fuentes agrarias.

Los cerramientos de fincas deberán retranquearse en toda su longitud una anchura mínima de 5,00 m del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces y no favorezcan la erosión y arrastre de tierras.

Se incluyen en este apartado las Vías Pecuarias que atraviesan el Municipio, de las cuales se hace una descripción con aportación de toda la legislación en los Anexos, así como los deslindes existentes en este momento. Los datos principales en cuanto a nombres y anchuras, son los siguientes:

1. Cañada Real Soriana	75,22 m.
2. Cordel de la Ribera	37,61 m.
3. Vereda de Malagón	20,89 m.
4. Colada del Camino de los Cortijos	13,37 m.
5. Colada de la Huerta del Cura	13,37 m.
6. Cordel de la Cruz de Piedra	37,61 m.
7. Vereda de Puente Navarro	20,89 m.
8. Cordel de Entalladores	37,61 m (*)

- (\*) Este cordel no figura en la relación que maneja la Consejería de Medio Ambiente, debido a que este Organismo utiliza la división del Instituto Geográfico Nacional entre los términos de Fuente el Fresno y Malagón, cuestión ésta última que se encuentra en estos momentos pendiente de resolver por discrepancias y falta de acuerdo entre ambos. Sin embargo, sí aparece como límite entre ambos Términos en los deslindes del Ministerio de Agricultura, así como en los planos del Catastro del Ministerio de Hacienda utilizados como base para la redacción de este Plan de Ordenación, por lo que se ha optado por calificarlo como el resto de vías pecuarias.

Cada una de ellas aparece reflejada en los planos correspondientes con el número que figura en la relación anterior.

También se protegerá la zona de afección del acuífero 23, así como zonas de encinar que hubiese.

**b) El Suelo Rústico de Protección Cultural (SRpc)**

Se recogen en esta categoría todos los yacimientos de la carta arqueológica. Quedarán dispuestos a todo lo estipulado en la Normas de Protección Arqueológica.

**c) El Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRpp).**

Se incluyen dentro de estas categorías extensas áreas de singular valor natural, pero que admiten unos usos menos restrictivos que los de protección ambiental.

Se adscriben:

c.1) Terrenos cubiertos por formaciones vegetales naturales en forma de “mancha” o garriga, formaciones definidas en la Ley 2/1988, de 31 de mayo, de Conservación de Suelos y Protección de Cubiertas Vegetales Naturales.

c.2) Terrenos destinados a la explotación de cultivos agrícolas de alta potencialidad, que constituyen la base económica del municipio, tales como olivares.

**d) Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SRpi)**

Se incluyen la Red de Carreteras, el Ferrocarril, sistemas de abastecimiento de agua y depuración de aguas residuales, así como sus zonas de servidumbre.

**7.10.2 CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS DIFERENTES CATEGORÍAS DE SUELO-RUSTICO DE PROTECCION.**

El criterio imperante en la delimitación del Suelo Rústico de Protección radica en la protección de los recursos económicos, ecológicos y paisajísticos del territorio. Estos, en su conjunto, constituyen los valores patrimoniales fundamentales del mismo, ya sea por la actividad agrícola que en ellos se desarrolla, por la extensión de sus bosques, por la fragilidad de alteración de los ecosistemas que configuran sus zonas húmedas y entorno de las mismas, por el grado de conservación de estas unidades ambientales y por la belleza misma que ofrece esta variabilidad paisajista.

Si en algunas áreas se solapan las distintas categorías que definen su grado de protección se aplicarán las determinaciones más restrictivas del conjunto de las establecidas.

**7.10.3 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.**

Se incluye en esta categoría los bienes de dominio público natural cuya regulación queda definida por la legislación específica de la materia. Dentro de este ámbito encontramos, a la vista de lo dispuesto en el art. 47.2 a) de la L.O.T.A.U. los cauces de los ríos y arroyos y sus zonas de protección, así como la Vías Pecuarias.

Como uso predominante, el mantenimiento del medio natural. Con las siguientes limitaciones:

- Prohibición del uso vivienda. Se permiten las construcciones agrícolas y ganaderas
- Prohibición, aparte de las determinadas por la Ley 2/1998 de Ordenación del territorio y de las Actividades Urbanísticas, en este tipo de suelos de:
  - .- La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno al descubierto, de las materias primas extraídas.
  - .- La implantación y funcionamiento de cualquier tipo de equipamiento colectivo y las instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario.
  - .- El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos.



#### **7.10.4 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL.**

Se recogen en este apartado todos los yacimientos ubicados en suelo rústico dentro de la carta arqueológica aportada por la Consejería de Cultura e incluida en Catálogo de Elementos Protegidos de este mismo Plan de Ordenación que ascienden a doce (en dicha Carta aparecen trece, pero uno de ellos está situado en zona urbana). Además, se añaden las Normas de Control y Procedimiento Arqueológico dentro del Catálogo de Elementos Protegidos.

#### **7.10.5 CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA**

Se refiere a la protección del conjunto de terrenos destinados a la explotación de cultivos o policultivos agrícolas, huertos, ganadería extensiva y en general suelos agrícolas y/o ganaderos de alta potencialidad, que por su rentabilidad y su adecuada y homogénea disposición conjunta merecen ser destinados de manera intensiva y exclusiva a dicho uso, constituyendo en sí mismos la base económica del municipio. Este tipo de suelos admiten usos menos restrictivos que los dados en suelo rústico de protección ambiental. Quedan sujetos a las siguientes condiciones:

**a)** Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de uso por otros de distinta índole y entre ellos, aparte de las determinadas por la Ley 2/1998 de Ordenación del territorio y de la Actividad Urbanística, los siguientes:

- La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo y las instalaciones o almacenes de carácter industrial o terciario.
- El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos.
- La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno al descubierto, de las materias primas extraídas.

**b)** Regulación estricta de la vivienda permitiéndose exclusivamente para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética que hayan necesariamente de instalarse en este tipo de terrenos, siempre que no afecten negativamente al aprovechamiento agrícola de los terrenos circundantes. Quedan expresamente prohibidas las construcciones vinculadas a los usos prohibidos en el punto a). Determinando las características estéticas para su integración en el medio natural. Si se permiten las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas.

**c)** Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos que supongan la merma, disminución o alteración de la superficie cultivable o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.

**d)** Los vertidos producidos por las explotaciones deberán solucionarse en el propio terreno por medio de los adecuados estercoleros, pozos y medios de depuración y almacenaje, destinándose preferentemente a la fertilización de la finca.

Queda expresamente prohibida la expulsión de efluentes sin depurar a las redes urbanas de saneamiento, cauces públicos, caminos u otros predios.

**e)** Queda prohibido el uso de actividades extractivas y las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de suelo.

#### **7.10.6 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN POR AFECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.**

##### **a) Gaseoductos y oleoductos.**

Esta instalación implica una serie de limitaciones en cuanto al uso del suelo necesarias para garantizar el adecuado nivel de seguridad y que son las siguientes:



a.- No se efectuarán trabajos de arada, cava u otros similares a una profundidad superior a los 50 cm en una franja de terreno de 2 m de ancho a lo largo de la traza del gasoducto.

b.- Queda asimismo, prohibido plantar árboles o arbustos de tallo alto a una distancia inferior a 2 m a contar del eje del trazado del gasoducto, a uno y otro lado del mismo.

c.- No se permitirá realizar edificaciones o construcciones de cualquier tipo aunque tengan carácter provisional o temporal, ni efectuar acto alguno que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento, la vigilancia, conservación y reparaciones necesarias, en su caso, del gasoducto y sus elementos anejos a una distancia inferior a 5 m del eje del trazado, a uno y otro lado del mismo.

No obstante esta distancia podrá reducirse siempre que se solicite expresamente y se cumplan las condiciones que en cada caso fije el Organo competente de la Administración.

### **b) Ferrocarriles.**

Las afecciones y servidumbres se remitirán a la Ley 16/87, de Ordenación de Transportes Terrestres y a su Reglamento aprobado por el Real Decreto 1211/90, que distinguen y limitan el uso y la edificación del suelo en las siguientes zonaS, desde la arista exterior de la explanación:

	Suelo Rústico	Suelo Urbano.
Zona de dominio público:	8 mts.	5 mts.
Zona de servidumbre:	20 mts.	8 mts.
Zona de afección:	50 mts.	25 mts.

Las limitaciones al uso y aprovechamiento en cada una de estas zonas son las siguientes:

. Zona de dominio público. Se permiten sólo obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario y aquellas que la prestación de *Un* servicio público de interés general lo exija.

. Zona de servidumbre. No podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previsto en la Ley y si Podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.

. Zona de afección. Será preciso autorización previa en donde podrán establecer las condiciones en que deban realizarse dichas obras o actividades.

### **c) Carreteras**

Para la actuación de la red viaria, será necesario tener en cuenta las limitaciones establecidas en:

. Ley de Carreteras Estatal 25/1.988 y la Ley de Carreteras de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha 8/1990.

. Ley 16/87 de Ordenación de Transporte Terrestre y Real Decreto 1.211/119 de desarrollo de la Ley.

. Disposiciones sobre caminos rurales y vías pecuarias.

La Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha establece en sus artículos 23 a 30 la delimitación de las distintas zonas de dominio público, servidumbre y protección.

En las vías que atraviesan el Término Municipal de Fuente el Fresno son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de tres metros, a cada lado de la vía, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

Las zonas de servidumbre consisten en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas 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 zona de protección consiste en dos franjas de terreno situadas a ambos lados de la carretera y delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de treinta metros, medidas desde las citadas aristas.

La citada Ley establece también, la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. Esta línea se sitúa a una distancia de cincuenta metros en variantes de población, de veinticinco metros en las carreteras de red básica y de dieciocho metros en el resto de las carreteras, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.

En lo que se refiere a la futura Variante de la Carretera N-401, se tendrá en cuenta lo dispuesto en Ley de Carreteras 25 / 1988, Art. 25.4 que establece una línea límite de edificación a situar a 100 m medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante. Esta disposición viene reflejada exactamente igual en el Artº. 85, apartado 3, del vigente Reglamento General de Carreteras.

#### **d) Caminos**

Se incluye a continuación en el anexo 2 una relación de caminos públicos en el Término Municipal con el ancho total que define sus alineaciones a ambos lados. Estas alineaciones se determinarán repartiendo el ancho especificado a partes iguales desde el eje del camino.

\* A efectos de cerramientos de fincas los retranqueos respecto a ejes de los caminos existentes serán como mínimo de 3,50 m garantizando un ancho mínimo de 7 m, con el fin de permitir el paso de grandes cosechadoras.

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

**8 NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE.**

## **8.1 AMBITO DE APLICACION.**

### **8.1.1 DELIMITACIÓN.**

De acuerdo con el art.46 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, constituirán el suelo urbanizable los terrenos que en este Plan de Ordenación Municipal se clasifiquen como tales y se declaren aptos, en principio, para ser urbanizados. Se delimitan en el Plano de Clasificación del Suelo.

### **8.1.2 SECTORES EN SUELO URBANIZABLE.**

En suelo urbanizable se definen distintos sectores, cuyos ámbitos se delimitan en los Planos de Ordenación de este Plan de Ordenación Municipal. El capítulo 8 de esta normativa establece las condiciones específicas que además de las generales afectan a cada sector.

## **8.3 OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.**

Como consecuencia del desarrollo del suelo urbanizable los propietarios de los terrenos están obligados a:

**1.** Costear la totalidad de las obras de urbanización del sector y los gastos complementarios detallados en este Plan de Ordenación.

**2.** Efectuar, gratuitamente, libres de cargas y gravámenes y formalizadas ante notario, las cesiones siguientes:

- Terrenos destinados a Sistemas Generales que se hallen incluidos en el Sector, en la cuantía definida en los Planos de Ordenación.

- Terrenos destinados a viales interiores del sector.

- Terrenos destinados a Sistemas Interiores, conforme a los estándares establecidos en la Ley de ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que comprendan los destinados a:

. Sistema de Espacios Libres de uso y dominio público.

. Dotaciones públicas.

- El 10% del aprovechamiento del sector en suelo urbanizado.

**3.-** Cumplir los plazos previstos en el Plan Parcial para su desarrollo y ejecución.

**4.-** Edificar los solares resultantes en los plazos que se establezcan en el Plan Parcial.

## **8.2 CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO. RÉGIMEN DEL SUELO.**

### **8.2.1 SISTEMAS DE APLICACIÓN.**

La ejecución de cada sector se efectuará por el sistema de actuación previsto en la ficha correspondiente al mismo.

### **8.2.2 DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE.**

La transformación del Suelo Urbanizable se realiza por medio de Planes Parciales. Estos Planes deben abarcar la totalidad del suelo incluido dentro de cada sector de los delimitados por este Plan de Ordenación.

Los Planes Parciales en su contenido y tramitación se ajustarán a lo establecido en el capítulo correspondiente de este Plan de Ordenación Municipal. Las determinaciones contenidas en los Planos de Ordenación referentes a los distintos sectores se consideran vinculantes en cuanto a delimitación de los mismos, localización de accesos y ubicación de equipamientos y sección del viario estructurante.

### **8.2.3 SECTORES.**

Para su ejecución los sectores podrán dividirse en Unidades de actuación urbanizadoras, que estarán delimitados en los Planes Parciales correspondientes, garantizando en todo caso el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización entre todos los propietarios del sector.

### **8.2.4 OBRAS Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.**

La ejecución de las obras de urbanización requiere la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán cuanto menos un sector completo y deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollan. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones de los capítulos correspondientes de este Plan de Ordenación Municipal.

### **8.2.5 DERECHO A EDIFICAR.**

El derecho a edificar en suelo urbanizable no podrá ejercerse en tanto no se haya ejecutado la totalidad de obras de urbanización de la correspondiente etapa de las programadas en el Plan Parcial, y concurren asimismo los siguientes requisitos:

a) Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación o del sistema de gestión de la actuación urbanizadora.

b) Que se haya formalizado ante notario la cesión, a favor del Ayuntamiento, de los terrenos reservados en el Plan para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público.

### **8.2.6 EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN SIMULTÁNEAS.**

Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial siempre que concurren, además de los requisitos a) y b) anteriores, los siguientes:

c) Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.

d) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa del Plan Parcial contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

e) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar hasta el cien por cien la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de Urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial, así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicios locales.

Para valorar esa garantía podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada de esa etapa y de las conexiones, así como la parte proporcional de la fianza, depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización; no se podrá descontar sin embargo la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.

f) Que en el escrito de solicitud de licencia el promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiesen irrogado. Asimismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado e) anterior.

### **8.2.7 PARCELACIÓN.**

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el suelo urbanizable hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación o Programa de Actuación Urbanizadora.

### **8.2.8 PLAZOS PARA PRESENTACIÓN DE PLANES PARCIALES.**

Los Planes Parciales de Ordenación deberán presentarse a trámite en el plazo fijado en la ficha del sector correspondiente. Dicho plazo comenzará a contar desde la publicación de la aprobación definitiva de este Plan de Ordenación Municipal.

### **8.2.9 PLAZOS PARA DESARROLLAR LOS PLANES PARCIALES.**

Los Planes Parciales, al fijar los plazos para su desarrollo, no sobrepasarán los que se establecen en la ficha correspondiente de este Plan de Ordenación. Se computarán esos plazos con los siguientes criterios:

a.- Para la presentación a trámite del Programa de Actuación Urbanizadora, si fuera exigible, el plazo computará desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

b.- Para la presentación a trámite de los Proyectos de Urbanización, los plazos contarán desde la aprobación del Programa, si fuese exigible, o desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial en caso contrario.

c.- El plazo para la completa terminación de la ejecución de la urbanización contará desde la publicación de la aprobación definitiva de este Plan de Ordenación. En ese plazo deberán asimismo registrarse a favor del Ayuntamiento los viales y todas las cesiones obligatorias establecidas en el Plan Parcial correspondiente.

## **8.3 SECTORES EN SUELO URBANIZABLE.**

### **8.3.1 NORMAS PARTICULARES DEL SECTOR RESIDENCIAL.**

#### **8.3.1.1 Condiciones de desarrollo y aprovechamiento global.**

El desarrollo de este Sector se ajustará a las condiciones del Convenio Urbanístico firmado entre el Ayuntamiento y el Promotor, y en todo caso a los mínimos que señala la Ley de Ordenación del Territorio (LOTAUC-LM/98), que son los siguientes:

#### **A Reservas de Suelo.**

Serán las que se señalan en el art. 31 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística como reservas mínimas de suelo dotacional público, sin computar el viario, estableciéndose las siguientes:

- Zonas verdes: el 10% de la superficie total ordenada, si la edificabilidad es inferior a 6.000 m<sup>2</sup> construidos por Ha. Y 18 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, si la edificabilidad es superior a la precedente.

- Otras dotaciones: 20 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación
- Aparcamientos. 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de techo residencial.

## **B Sistema de actuación.**

El sistema de actuación previsto para el desarrollo de este sector es el de Gestión Indirecta de la Actuación Urbanizadora.

### **8.3.1.2 Condiciones Generales de Ordenación.**

Uso predominante: residencial unifamiliar.

Serán de aplicación las ordenanzas particulares establecidas en este Plan de Ordenación para Red Viaria y Zonas Verdes.

En las zonas de equipamiento los usos principales serán los establecidos en los correspondientes Planes Parciales, a excepción de los vinculantes grafiados.

El Ayuntamiento podrá autorizar como usos compatibles, otros usos de equipamiento, siempre y cuando se justifiquen por las necesidades de dotación de cada zona.

Las condiciones de 1a zona residencial unifamiliar serán las determinadas en la Ordenanza R.U.A.

- Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>.
- Tipología de la edificación: Adosada.
- Retranqueos mínimos: 0 m a calle y 3m a testero
- Ocupación máxima: 70 %
- Altura máxima: 2 pl. 7,0 m
- Edificabilidad: 1.4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### **8.3.1.3 Condiciones estéticas.**

Se aplicarán las reseñadas en la Ordenanza R.U.A. y que básicamente son las siguientes:

- Cubiertas inclinadas de teja cerámica curva en color rojizo o similar a las del casco antiguo.
- Fachadas enfoscadas en colores terrosos tradicionales o en ladrillo visto del tipo y colocación similar al tradicional de la zona.

## **9 REGIMEN DEL SUELO URBANO**



## **9.1 AMBITO DE APLICACION.**

### **9.1.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.**

El Plan de Ordenación Municipal clasifica como Suelo Urbano, de acuerdo con en art.45 de la Ley de Ordenación Territorial y de la Actividad Urbanística, aquel que por su situación dentro del núcleo urbano o por su grado de urbanización merece aquella clasificación. La delimitación de este suelo viene representada en el Plano de Clasificación del Suelo.

### **9.1.2 AREAS EN SUELO URBANO.**

#### **1.- Areas plenamente ordenadas**

Son los terrenos sobre los que no se impone ninguna obligación especial de desarrollo al planeamiento o gestión, por lo que podrán aprobarse proyectos u otorgarse licencias directamente, de acuerdo con las condiciones fijadas en cada caso.

Las previsiones establecidas en estas áreas podrán ser objeto de ajustes puntuales siempre que:

- No haya apertura de nuevo viario público no previsto por el Plan de Ordenación Municipal ni se modifique el ya existente.
- No haya aumento de la edificabilidad.
- No haya merma de suelo destinado a viario, espacios libres o dotaciones.
- No haya aumento en el número máximo de plantas asignado a cada edificación.
- No se produzcan usos expresamente prohibidos.

En las bolsas de Suelo Urbano de grandes dimensiones que se prevea la apertura de viales interiores para obtener mayor aprovechamiento urbanístico será exigible por el Ayuntamiento la delimitación de Unidades de Actuación o Sectores Urbanizables.

#### **2.- Unidades de Actuación.**

Constituyen las áreas que el Plan delimita y/o el Ayuntamiento determine, en las que procede la aprobación de alguna figura de planeamiento.

- gestión, con objeto bien de la realización de cesiones de nuevos viarios.
- espacios libres, bien de efectuar una parcelación, o bien de establecer medidas precisas de protección del patrimonio histórico y edificado.

### **9.1.3 CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.**

1.- Al objeto de regular los usos y aprovechamientos del Suelo Urbano, se establecen diferentes Zonas de Ordenanza, que se diferencian en el valor de los parámetros que condicionan la edificación y el uso del suelo.

2.- Las zonas de ordenanza establecidas son:

- Casco Antiguo - Transición de Casco -Bloque abierto - Residencial Unifamiliar alta y baja densidad – Actividades económicas – Equipamiento -Espacios Libres y Zonas Verdes. - Red viaria.

3.- Los usos y aprovechamientos en suelo urbano se regulan en cada zona de ordenanza de acuerdo con las condiciones de uso y edificación establecidas en el capítulo 10 y 11 de este Plan de Ordenación y las directrices para los ámbitos remitidos a proyecto específico.

## **9.2 OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.**

Las obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados 6n el Plan de Ordenación Municipal como suelo urbano son las que establece la Ley para esta clase de suelo y se detallan en el punto 3.3.1 de esta normativa.

### **9.2.1 TERRENOS INCLUIDOS EN AREAS PLENAMENTE ORDENADAS.**

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos que se encuentren en esta situación, y sin perjuicio de que en su momento se incluyan en unidades de actuación que pudieran delimitarse, serán los que se derivan del cumplimiento de lo establecido por la Ley y de las determinaciones de ordenación que este Plan de Ordenación Municipal establece para cada parcela o unidad edificatoria.

Con carácter previo a la concesión de licencia, deberán formalizarse las cesiones de viario a las que hubiese lugar según lo estipulado en el plano de alineaciones, libres de cargas a favor del Ayuntamiento.

Para todos aquellos casos en que los terrenos no estén suficientemente urbanizados será obligación de los propietarios completar la urbanización, aunque no estén incluidos en ninguna unidad de gestión, ni por tanto especificado explícitamente. Se considerarán suficientemente urbanizados cuando cuenten con acceso rodado pavimentado y los servicios de alcantarillado, abastecimiento de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y red telefónica. Todos ellos en las condiciones que marca este Plan de ordenación Municipal y con el recibido municipal.

En aquellos casos en que las condiciones de las parcelas hagan prever la necesidad de un Estudio de Detalle, se ha dejado previsto y grafiado en el plano de gestión, sin que esto sea óbice para que se puedan presentar otras parcelas susceptibles de ordenar mediante Estudio de Detalle.

### **9.2.2 TERRENOS INCLUIDOS EN UNIDADES DE ACTUACIÓN.**

La delimitación de estas unidades, definida en los Planos de ordenación y en el capítulo 11 de esta Normativa, se considera tramitada a todos los efectos conjunta y simultáneamente con el presente Plan de Ordenación Municipal. Con la Aprobación Definitiva de las Ordenanzas se entenderá iniciado el Expediente correspondiente al sistema de actuación definido en dicho artículo, llevando consigo, sin necesidad de declaración expresa, la supresión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la Unidad de Actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanizadora a que hubiera lugar y estén cumplimentadas las cesiones y obligaciones que se especifican en esta Normativa.

Son obligaciones de los propietarios las definidas en el art. 3.3.1. de este Plan de Ordenación Municipal.

En las áreas incluidas en Unidades de Actuación las cesiones obligatorias serán:

- El suelo destinado a la apertura o ampliación de viario local.
- El 10% de la superficie ordenada destinado a Zonas Verdes y Espacios Libres locales necesario para cumplimentar lo establecido en el artículo 31 sobre estándares mínimos de calidad urbana de la LOTAU..
- El suelo destinado a Dotaciones en una cuantía de 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación en suelo residencial y de 5% de la superficie ordenada en suelo industrial.
- El 10% del aprovechamiento de acuerdo con el art. 68 de la Ley de Ordenación Territorial.

La cesión obligatoria se extiende a la totalidad de los terrenos necesarios para los destinos antes indicados.

Las condiciones concretas para cada una de las Unidades de Actuación delimitadas se especifican en el cap 11 y en particular en las Fichas incorporadas en el Anexo nº 1 .

### **9.2.3 TERRENOS PENDIENTES DE URBANIZACIÓN EN AREAS CONSOLIDADAS.**

La delimitación de estas unidades se define en los Planos de Ordenación como Unidades de Actuación pendientes de urbanización (U.A.p.u.). Se trata de suelos actualmente urbanos donde faltan elementos de la urbanización o cesiones que deben completarse según se indica en cada ficha. Con la Aprobación Definitiva de las mismas se entenderá iniciado el expediente que corresponda al sistema de actuación definido en dicho artículo, llevando consigo, sin necesidad de declaración expresa, la supresión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la Unidad de Actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanizadora a que hubiera lugar y estén cumplimentadas las cesiones y obligaciones que se especifican en esta Normativa.

## **9.3 UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO.**

### **9.3.1 AMBITO DE APLICACIÓN.**

Se aplicará en las superficies que como tales se grafían en los Planos de Ordenación.

Las condiciones pormenorizadas de desarrollo y gestión de los terrenos incluidos en cada una de las Unidades de Actuación Delimitadas se determinan en las Fichas incorporadas en el documento complementario de este Plan de Ordenación.

### **9.3.2 CARÁCTER.**

Las Unidades de Actuación se localizan en las siguientes zonas de Término Municipal:

- Borde del Casco Urbano sin consolidar, como suelo de uso residencial de viviendas unifamiliares o industrial en talleres o almacenes de pequeño tamaño, denominadas como Unidad de Actuación (UA).
- Areas del Casco Urbano pendientes de urbanización, como suelo de uso residencial de viviendas unifamiliares o multifamiliares denominadas como Unidades de Actuación Pendientes de Urbanización (UA.pu).
- Areas de borde de casco urbano que albergan industrias diseminadas y que se denominan Unidades de Actuación Industrial (UA.i.).

### **9.3.3 CONDICIONES DE DESARROLLO.**

Para la concesión de licencias, será preceptivo realizar y completar la urbanización, a través del Proyecto de Urbanización, o el cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 160 y sucesivos de la Ley 2/1998, de 4 de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de la Junta de Castilla La Mancha.

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, pudiéndose crear nuevos viales o dotaciones públicas, pero no podrán reducir las superficies de las previstas en el Planeamiento aplicable de acuerdo con el art. 28 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de la Junta de Castilla La Mancha.

Podrá modificarse la delimitación de las unidades por el Ayuntamiento, de acuerdo con el art.114.2 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de la Junta de Castilla La Mancha.

### **9.3.4 SISTEMA DE EJECUCIÓN.**

Será en general el de Gestión Indirecta.

En dichas fichas se indica el Sistema de Ejecución elegido para cada una de ellas. En todo caso, cuando se hubiere fijado un sistema de gestión Privada y transcurran los plazos establecidos en el planeamiento para el cumplimiento de los deberes de cesión, distribución y urbanización sin que dicho cumplimiento se hubiera producido, la Administración podrá proceder a sustituir el sistema por otro de Gestión Directa por la Administración Pública.

### **9.3.5 CONDICIONES DE DISEÑO ESPACIAL, APROVECHAMIENTO, USO Y ESTÉTICAS.**

Serán de aplicación las señaladas en las ordenanzas de suelo urbano que correspondan a la zona residencial y/o industrial según se determina en las Fichas.

### **9.3.6 CESIONES OBLIGATORIAS.**

Se deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos previstos para viales, zonas verdes y equipamientos definidos en el Plano de Ordenación, así como el suelo urbanizado correspondiente al 10% de la superficie neta que destine a parcelas lucrativas.

### **9.3.7 OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

La ejecución de las obras de urbanización se realizará por los propietarios de los terrenos de la Unidad de Actuación, incluidos los enlaces necesarios a las redes municipales existentes como contribuir a su mejora por insuficiencia de servicio.

### **9.3.8 CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.**

Se hará de acuerdo a lo especificado en el punto 3.3.6 de esta Normativa.

### **9.3.9 PLAZOS.**

En cada una de las fichas se fija el plazo máximo para el desarrollo de cada una de las Unidades de Actuación.

Agotado el plazo citado anteriormente, podrán desclasificarse en la revisión del Plan aquellas Unidades que no hayan sido desarrolladas de acuerdo con los sistemas y condiciones fijados.

## **10. REGULACION DE LAS ZONAS DE ORDENANZA**

## **ORDENANZA CASCO ANTIGUO**

### **10.1.1 OBJETO**

Comprende las áreas urbanas que dieron origen a Fuente el Fresno, caracterizado por la edificación en manzana cerrada y parcelaciones profundas y de poca fachada.

Se plantea:

- a) Impedir el proceso de transformación que tiende a ocupar la totalidad del suelo de la parcela, con los efectos negativos correspondientes para las condiciones de higiene y salubridad de las viviendas.
- b) Permitir un porcentaje de ocupación y edificabilidad que permita mejorar las condiciones de habitabilidad.
- c) Conservar las condiciones del paisaje urbano manteniendo las alineaciones de fachada y la homogeneidad de alturas, a la vez que se preserve el carácter de núcleo rural tradicional.

### **10.1.2 TIPOLOGÍA.**

La tipología dominante es la vivienda multifamiliar con dos plantas en la fachada a la calle y construcciones auxiliares para animales y aperos de labranza en el interior. Actualmente la tendencia es a la desaparición del carácter multifamiliar a favor del unifamiliar y la progresiva colmatación de toda la parcela.

### **10.1.3 CONDICIONES DE USO.**

El uso principal será el Residencial en categorías:

- Unifamiliar.
- Multifamiliar.

Los usos complementarios podrían ser:

- Terciario (oficinas y comercio).
- Hotelero.
- Dotaciones.
- Espacio libre y zonas verdes.
- Aparcamiento destinado a los usos permitidos.
- Almacenes o actividades artesanales no contaminantes y compatibles con el uso residencial en planta baja.

### **10.1.4 CONDICIONES DE PARCELACIÓN.**

Las parcelas serán las catastrales, así registradas en el momento de la aprobación del presente Plan de Ordenación, o aquella fruto de segregaciones o agregaciones que sea capaz de acoger una vivienda habitable y que cumpla los mínimos establecidos en el presente Plan.

A efectos de segregaciones o agregaciones de parcelas, se establece:

- Superficie mínima: 120 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo: 5 m<sup>2</sup>.

No se permitirán segregaciones o agregaciones que generen parcelas sin frente a calle o espacio público.

La alineación será la señalada en los correspondientes planos del Plan General.

### **10.1.5 CONDICIONES DE VOLUMEN**

#### Fondo máximo edificable.

No se regula este apartado dadas las condiciones tipológicas anteriormente señaladas.

#### Ocupación sobre parcela.

El 75% de la superficie de suelo de la parcela, con un mínimo de patios de amplitud mayor o igual a tres metros.

#### Edificabilidad.

La edificabilidad máxima vendrá delimitada por las condiciones de ocupación y el número máximo de alturas.

#### Alturas máximas.

Las alturas máximas serán de 2 plantas, estando permitido cubierta plana, que supondrá el 30% de la superficie ocupada por la edificación en la parcela y retranqueadas respecto a la línea de fachada de 3 cm Como mínimo.

- (H) Altura de cornisa = 7 m
- (Ht) Altura a cumbrera= 10 m
- Nº de plantas = B + 1
- Nº de plantas bajo rasante = 1 con altura libre de 2,5 m

Quedan exceptuadas las zonas verdes aledañas a la Plaza del Carmen, que se grafían en los planos correspondientes con una altura más.

El espacio bajo cubierta siempre se adaptará a las condiciones de altura máximas y podrá ser usado con carácter no vividero a partir de 1,5 m de altura libre.

### **10.1.6 CONDICIONES DE VOLUMEN.**

#### Retranqueos:

Como norma general, la edificación se situará ocupando todo el frente a vía pública o espacio libre, según la alineación oficial, entre los dos linderos laterales o medianeras, salvo:

- La edificación sólo podrá retranquearse de un lindero medianero con otro de edificación existente cuando ésta última cuente con huecos, siendo el retranqueo mínimo de 3 metros.

- En caso de servidumbre de aguas se resolverá, bien adosándose y recogiendo las aguas servidas por el colindante, o bien con el retranqueo mínimo señalado anteriormente.

- En caso de callejones con un único acceso con o sin fondo de saco, la anchura mínima será de 2 metros al eje del mismo, a fin de conseguir un ancho de 4 metros totales.

En todo caso, las medianeras que aparezcan vistas con la nueva edificación, se tratarán con los mismos materiales, textura y colores que los de la fachada.

## **10.1.7 CONDICIONES ESTÉTICAS.**

### **10.1.7.1 Cubiertas.**

Las soluciones de cubierta podrán ser las siguientes:

#### **a) Cubierta inclinada.**

Con una pendiente máxima de entre 18 y 25° sexagesimales, con la línea de máxima pendiente perpendicular fachada, recogiendo y canalizando las aguas mediante canalón y bajante, interior o exterior.

#### **b) Cubierta plana.**

Con casetón retranqueado 3 metros de la línea de fachada. El uso de este casetón será como edificación auxiliar (lavadero, acceso escalera, almacén o trastero).

Los materiales serán:

- Teja cerámica curva o mixta, en sus tonalidades tradicionales.
- Las cubiertas planas se rematarán con material cerámico y barandillas de fábricas similares a la fachada, superando 1 metro de altura sobre la cara superior del último forjado.
- Los casetones de acceso se rematarán con los mismos acabados que la cubierta inclinada o la plana, según los casos.

Se prohíbe expresamente:

- Acabados con texturas brillantes.
- Fibrocemento y telas asfálticas.
- Chapas metálicas.
- Cubrir la cubierta plana con chapas o elementos metálicos.
- Las iluminaciones de bajo cubierta que no queden en el mismo plano de la teja, en especial las buhardas y demás elementos que no sean tradicionales en la arquitectura del Municipio.

### **10.1.7.2 Fachadas.**

La composición de las fachadas se realizará con criterios de integración y respeto con las construcciones tradicionales. La relación hueco-macizo será con predominio del segundo sobre el primero, debiendo cumplir la relación doble macizo sobre hueco en cada paño de fachada.

Se prohíbe expresamente:

- Escaleras vistas al exterior, salvo las de acceso a la planta baja.



- Vuelo de toda la planta superior sobre la inferior.

Los materiales, aparejos, texturas y colores de fachada y medianeras vistas se adecuarán a los tradicionales en la zona.

Se permiten:

- Los revocos blancos o en tonos claros y terrosos, pudiéndose variar la tonalidad en molduras, zócalos y recercado de huecos y elementos singulares de la fachada.

- Aparejos toledanos con ladrillo prensado o de tejar.
- Alternancias de revocos y fábrica de ladrillo de tejar.

Quedan prohibidos:

- Aplacados cerámicos, decorados, lisos o vitrificados, salvo elementos puntuales e integrados en la composición.

- Bloque de hormigón visto sin tratar.
- Ladrillo tosco sin tratar.
- Terrado en fachada o zócalos.

## **ORDENANZA DE TRANSICIÓN DE CASCO.**

### **10.2.1 OBJETO.**

Comprende los bordes del casco urbano que completan el núcleo tradicional. Está compuesto por suelos vacantes edificados cuya edificación no forma parte de las tipologías tradicionales del núcleo y se compone básicamente por edificaciones agrupadas.

Se plantea:

- Control del remate y completamiento del núcleo con características morfológicas y tipológicas que armonicen con las soluciones tradicionales y los nuevos desarrollos.

- Autorizar un porcentaje de ocupación y edificabilidad que permita evitar la colmatación de la parcela y mejorar las condiciones de habitabilidad.

### **10.2.2 TIPOLOGÍA.**

La tipología dominante es la vivienda unifamiliar con dos plantas y una tendencia a la colmatación de la parcela con construcciones.

### **10.2.3 CONDICIONES DE USO.**

El uso principal será el **RESIDENCIAL** en categorías:

- Unifamiliar.
- Multifamiliar.

Los usos complementarios podrían ser:

- Terciario (oficinas y comercio).
- Hotelero.
- Dotaciones.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Aparcamiento destinado a los usos permitidos.

El uso admisible será:

- **INDUSTRIA EN CATEGORÍA 1 y3**, permitiéndose almacenes o actividades artesanales no contaminantes, compatibles con el uso residencial en planta baja de las edificaciones en edificios no exclusivos y no superando los 150 m<sup>2</sup> construidos en la categoría 1<sup>a</sup> y 300 m<sup>2</sup> en la 2<sup>a</sup> (almacenes). La potencia mecánica instalada se limitará a un máximo de 10 kw.

### **10.2.4 CONDICIONES DE PARCELACIÓN.**

Las parcelas serán las catastrales así registradas en el momento de aprobación del presente Plan de Ordenación o aquella fruto de segregaciones o agregaciones que sea capaz de acoger una vivienda habitable y que cumpla los mínimos establecidos en el presente Plan.

A efectos de segregaciones o agregaciones de parcela se establece:

- Superficie mínima: 150 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo: 5m.

No se permitirán segregaciones o agregaciones que generen parcelas sin frente a calle o espacio público. La alineación será la señalada en los correspondientes planes del Plan General.

### 10.2.5 CONDICIONES DE VOLUMEN.

#### **Fondo máximo edificable.**

Se fija un fondo máximo de 25m en planta baja y primera, permitiéndose la ocupación en un porcentaje del 40% del resto por construcciones auxiliares, exclusivamente en planta baja y siempre que no se destinen al uso vivienda, a excepción de las construcciones de vivienda en el interior de la manzana reguladas por el apartado e) del punto 5.6.3. de estas Normas Urbanísticas.

#### **Ocupación sobre parcela.**

La fijada por los fondos edificables y las necesidades de ventilación e iluminación a patios que tendrán una amplitud mayor o igual a 9 m<sup>2</sup> o unas dimensiones en unos de sus parámetros de 3 m

#### **Edificabilidad.**

La delimitada por las condiciones de fondo y ocupación y el número de alturas.

#### **Alturas máximas.**

Las alturas máximas serán de 2 plantas, estando permitido cubierta plana, que supondrá el 30% de la superficie ocupada por la edificación en la parcela y retranqueadas respecto a la línea de fachada de 3 m como mínimo. El espacio bajo cubierta solo podrá destinarse a usos no viveros, ligados directamente a la vivienda inferior.

- (H) Altura de cornisa = 7 m
- (Ht) Altura a cumbre = 10 m
- Nº de plantas = B + 1
- Nº de plantas bajo rasante = 1 con altura libre de 2,5 m

Puntualmente y así quedará recogido en el Plano de Ordenación, zonificación y usos, las alturas pasarán a baja más dos en aquellas zonas que la anchura de la calle así lo permita (básicamente en Avda. de la Provincia y tramo en C/ Calvo Sotelo, desde Plaza del Carmen a Avda. de la Provincia y entorno Plaza del Carmen).

### 10.2.6. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

#### **Retranqueos:**

Como norma general, la edificación se situará ocupando todo el frente a vía pública o espacio libre, según la alineación oficial, entre los dos linderos laterales o medianeras, salvo:

- La edificación sólo podrá retranquearse de un lindero medianero con otro de edificación existente cuando ésta última cuente con huecos, siendo el retranqueo mínimo de 3 metros.
- En caso de servidumbre de aguas se resolverá, bien adosándose y recogiendo las aguas servidas por el colindante, o bien con el retranqueo mínimo señalado anteriormente.
- En caso de callejones con un único acceso con o sin fondo de saco, la anchura mínima será de 2 metros al eje del mismo, a fin de conseguir un ancho de 4 metros totales.

En todo caso, las medianeras que aparezcan vistas con la nueva edificación, se tratarán con los mismos materiales, textura y colores que los de la fachada.

### **10.2.7. CONDICIONES ESTÉTICAS.**

#### **10.2.7.1 Cubiertas.**

Las soluciones de cubierta podrán ser las siguientes:

##### **a) Cubierta inclinada.**

Con una pendiente máxima de entre 18 y 25° sexagesimales, con la línea de máxima pendiente perpendicular a fachada, recogiendo y canalizando las aguas mediante canalón y bajante, interior o exterior.

##### **b) Cubierta plana.**

Con casetón retranqueado 3 metros de la línea de fachada. El uso de este casetón será como edificación auxiliar (lavadero, acceso escalera, almacén o trastero).

Los materiales serán:

- Teja cerámica curva o mixta, en sus tonalidades tradicionales.
- Las cubiertas planas se rematarán con material cerámico y barandillas de fábricas similares a la fachada, superando 1 metro de altura sobre la cara superior del último forjado.
- Los casetones de acceso se rematarán con los mismos acabados que la cubierta inclinada o la plana, según los casos.  
Se prohíbe expresamente:
  - Acabados con texturas brillantes.
  - Fibrocemento y telas asfálticas.
  - Chapas metálicas.
  - Cubrir la cubierta plana con chapas o elementos metálicos.
  - Las iluminaciones de bajo cubierta que no queden en el mismo plano de la teja, en especial las buhardas y demás elementos que no sean tradicionales en la arquitectura del Municipio.

#### **10.2.7.2 Fachadas.**

La composición de las fachadas se realizará con criterios de integración y respeto con las construcciones tradicionales. La relación hueco-macizo será con predominio del segundo sobre el primero, debiendo cumplir la relación doble macizo sobre hueco en cada paño de fachada.

Se prohíbe expresamente:

- Escaleras vistas al exterior, salvo las de acceso a la planta baja.
- Vuelo de toda la planta superior sobre la inferior.

Los materiales, aparejos, texturas y colores de fachada y medianeras vistas se adecuarán a los tradicionales en la zona.

Se permiten:

- Los revocos blancos o en tonos claros y terrosos, pudiéndose variar la tonalidad en molduras, zócalos y recercado de huecos y elementos singulares de la fachada.
- Aparejos toledanos con ladrillo prensado o de tejar.
- Alternancias de revocos y fábrica de ladrillo de tejar.

Quedan prohibidos:

- Aplacados cerámicos, decorados, lisos o vitrificados, salvo elementos puntuales e integrados en la composición.
- Bloque de hormigón visto sin tratar.

- Ladrillo tosco sin tratar.
- Terrazo en fachada o zócalos.

## **ORDENANZA DE BLOQUE ABIERTO.**

### **10.3.1 OBJETO**

Comprende esta zona de ordenación aquellas áreas actualmente consolidadas por edificaciones en tipología de bloque aislado, pero adecuado al desarrollo del núcleo urbano y nada representativas de las tipologías propias del mismo.

Se pretende consolidar el uso actualmente existente permitiendo obras de reconstrucción, reforma, mantenimiento y demolición, pero no ampliaciones.

### **10.3.2 TIPOLOGÍA**

La tipología dominante es la de bloque de vivienda aislado de tres plantas que ocupa la parcela prácticamente en su totalidad

### **10.3.3 CONDICIONES DE USO**

El uso principal será el **RESIDENCIAL EN CATEGORÍA 2**

- Multifamiliar

Usos complementarios podrían ser:

- Terciarios (oficinas): siempre que se trate de oficinas anejas al titular de la vivienda y con un máximo de 50 m<sup>2</sup>
- Comercios: en planta baja y con acceso desde la vía pública categoría 1
- Hotelero: en edificio exclusivo categoría 1
- Dotacional en edificio exclusivo: en caso de equipamiento deportivo, con ocupación parcial siempre que sea destinado a espacio exclusivo de los propietarios de la parcela, las consultas tipo asistenciales siempre que se trate de oficinas anejas al titular de la vivienda y con un máximo de 50 m<sup>2</sup>.
- Espacio libre y zonas verdes
- Industrial y almacenaje prohibido en todas las categorías y situaciones
- Aparcamiento destinado a usos permitidos.

### **10.3.4 CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

La parcela mínima vendrá determinada por las catastrales registradas en el momento de la aprobación del presente Plan de Ordenación sin que quepa la posibilidad de agregaciones o segregaciones, debiendo mantenerse en su situación actual.

### **10.3.5 CONDICIONES DE VOLUMEN.**

FONDO MÁXIMO DE EDIFICABLE.

- No se regulan pues se remite a las existentes.

- Nº de alturas: 3

OCUPACIÓN

La existente

**10.3.6 CONDICIONES DE POSICION EN LA PARCELA.**

Las existentes en el momento de aprobación del Plan.

**10.3.7 CONDICIONES ESTÉTICAS.**

No se regulan.

## **ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ALTA DENSIDAD**

### **10.4.1 OBJETO.**

Comprende las zonas de edificación adosada en la periferia del núcleo urbano, constituidas mayoritariamente por suelo vacantes, muchas incluidas en unidades de ejecución y promociones de reciente construcción, susceptibles de albergar viviendas unifamiliares adosadas o pareados.

El ámbito de aplicación comprende las zonas delimitadas como tales por los planos de calificación, zonificación usos y ordenanzas con las letras R.V.A.

- Ordenar el área residencial periférica dentro de unos parámetros de densidad que hagan compatible la ocupación con las buenas condiciones higiénicas de la edificación.
- Generar unos parámetros mínimos que hagan compatibles el perfil del núcleo tradicional con los nuevos crecimientos

Se distinguen diferentes grados en función del tamaño de las parcelas mínimas y la forma de ocupación

### **10.4.2 TIPOLOGÍA**

La tipología dominante es la vivienda unifamiliar de dos plantas adosada por uno o dos de sus lados, ocupando buena parte del frente de la parcela.

### **10.4.3 CONDICIONES DE USO.**

El **uso principal** será el de **RESIDENCIAL EN CATEGORÍA 1 UNIFAMILIAR**.

Los **usos complementarios** podrán ser:

#### **- Terciario:**

- a) Oficinas. Solamente en el caso de que sea una oficina aneja a la vivienda del titular y con un límite de 50 m<sup>2</sup> útiles.
- b) Comercial. Prohibido en todas las situaciones.
- Hostelería. Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- Industrial y almacenaje. Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Equipamiento en edificio exclusivo, excepto en el caso de consultas sanitario-asistenciales anejas a la vivienda del titular. Se admite con un máximo de 50 m<sup>2</sup> útiles.
- Aparcamiento destinado a usos permitidos.

### **10.4.4 CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

La parcela mínima en función del grado será:

- |           |   |
|-----------|---|
| Grado 1º. | Parcela mínima de 120 m <sup>2</sup> .<br>Frente de 5 m. a vía pública. |
| Grado 2º. | Parcela mínima de 200 m <sup>2</sup> .                                  |

Frente de 7 m. a vía pública.

En el Grado 2º se puede dar el caso de promociones unitarias con superficies comunes. La suma de estos mas las superficies de parcela privada ha de ser igual o superior al producto del número de viviendas de que consta la promoción por la superficie de parcela mínima (200 m2).

En el caso de parcelas trapezoidales se podrá reducir el frente mínimo un 20%, siempre que pueda inscribirse un círculo de diámetro el de frente mínimo.

#### **10.4.5 CONDICIONES DE VOLUMEN**

##### **Fondo máximo edificable.**

20 metros como máximo en planta baja y primera, con un retranqueo a lindero posterior de 3 metros como mínimo.

**Ocupación:** 70%.

**Edificabilidad:** 1,4 m2/m2.

##### **Nº de alturas:**

Baja mas una, con un límite de 7 metros a alero y 10,5 metros a cornisa. Se permite el uso de bajo cubierta, siempre que se adapte a las condiciones de alturas máximas podrá ser utilizado con carácter no vividero a partir de 1,5 metros de altura libre.

Se admite una planta bajo rasante con 2,5 metros de altura libre mínima y siempre la cara inferior del forjado no supere el metro por encima de la cota de rasante del terreno, medida en el punto medio de la fachada.

#### **10.4.6 CONDICIONES DE POSICIÓN EN LA PARCELA.**

Serán de 3 metros al fondo de la parcela y de 0 metros a los linderos laterales.

#### **10.4.7 CONDICIONES ESTÉTICAS.**

##### **Cubiertas**

Las cubiertas serán incluidas vertiendo sobre la calle o el espacio libre de la propia parcela. La pendiente será entre el 30% y el 50%.

Solo se podrán superar los planos de cubierta con elementos de instalaciones y seguridad de la edificación, tales como pararrayos, antenas, chimeneas de evacuación de humos, paneles de captación solar, etc.

No se permiten buhardas o mansardas sobre el plano de cubierta. El único sistema de iluminación o ventilación del espacio bajo-cubierta estará constituido por elementos integrados en el plano de fachada.

Las cubiertas planas quedan prohibidas, siendo posible construir pequeñas terrazos, integradas dentro de la cubierta inclinada, con una superficie máxima del 20% de la superficie ocupada en planta. Se tendrá que retranquear 3 metros de la fachada y 15 metros de los linderos laterales.

La cubrición será de teja cerámica en colo natural. Podrá admitirse la teja de hormigón de tonos terrosos o rojizos.

##### **Fachadas**



La composición y materiales de fachada será libre, cuidando la armonización con el entorno.  
Las carpinterías deberán ser de materiales y colores que armonicen con el entorno.

Se permiten cuerpos volados, siempre que no sea a todo lo largo de la fachada y respeten lo estipulado en el Artículo ...

**Cerramientos de parcela**

El cerramiento de parcela tendrá una altura mínima de 2 metros y será de fábrica, quedando prohibida la utilización de remates superiores a base de cristales rotos o elementos similares.

## **ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN BAJA DENSIDAD.**

### **10.5.1 OBJETO**

Comprende esta zona de ordenación aquellas áreas de la periferia del núcleo urbano en contacto con suelos rústicos, constituidos por suelos vacantes, susceptibles de albergar viviendas unifamiliares exentas que constituyan una transición adecuada entre el conjunto edificado y la zona rústica.

El ámbito de aplicación comprende las zonas delimitadas como tales en los planos de calificación, zonificación, usos y ordenanzas con las letras R.U.B.

Se plantea: General una zona de transición entre las zonas de nuevo crecimiento y el suelo rústico, que permita integrar los valores paisajísticos con la edificación.

### **10.5.2 TIPOLOGÍA.**

La tipología dominante es la vivienda unifamiliar exenta, de 2 plantas , sobre parcela de tamaño grande o medio, con una única vivienda por parcela mínima.

### **10.5.3 CONDICIONES DE USO.**

El **uso principal** será el de **RESIDENCIAL** en categoría 1 Unifamiliar.

Los **usos complementarios** podrían ser:

Terciario:

a) Oficinas. Solamente en el caso de que sea una oficina aneja a la vivienda del titular y con un límite de 50 m2 útiles. Categoría 1.

b) Comercial. Prohibido en todas las situaciones.

Hostelería. Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

Industrial y almacenaje. Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

Espacio libre y zonas verdes.

Equipamiento en edificio exclusivo, excepto en el caso de consultas sanitario-asistenciales anejas a la vivienda del titular. Se admite con un máximo de 50 m2 útiles.

Aparcamiento destinado a usos permitidos.

### **10.5.4. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.**

La parcela mínima será de 450 m2, con un frente mínimo de 15 metros.

En el caso de promociones unitarias con superficies comunes, la suma de éstas mas las superficies de parcela privada ha de ser igual o superior al producto del número de viviendas de que consta la promoción por la superficie de parcela mínima (450 m2).

### 10.5.5 CONDICIONES DE VOLUMEN.

**Fondo máximo edificable.**

No se regula en esta Ordenanza.

**Ocupación:** 45%.

**Edificabilidad:** 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Nº de Alturas:**

Baja mas una, con un límite de 7 metros a alero y 10,5 metros a cornisa. Se permite el uso de bajo cubierta, siempre que se adapte a las condiciones de alturas máximas podrá ser utilizado con carácter no vividero a partir de 1,5 metros de altura libre, con un límite superior del 30% de la superficie ocupada por la edificación en planta.

Se admite una planta bajo rasante con 2,5 metros de altura libre mínima y siempre la cara inferior del forjado no supere el metro por encima de la cota de rasante del terreno, medida en el punto medio de la fachada.

### 10.5.6 CONDICIONES DE POSICIÓN EN LA EDIFICACIÓN.

Retranqueo a fachada: 5,0 metros.

Retranqueo a laderas laterales: 2,5 metros.

Retranqueo a fondo de parcela: 5,0 metros.

### 10.5.7 CONDICIONES ESTÉTICAS.

**Cubiertas**

Las cubiertas serán incluidas vertiendo sobre la calle o el espacio libre de la propia parcela. La pendiente será entre el 30% y el 50%.

Solo se podrán superar los planos de cubierta con elementos de instalaciones y seguridad de la edificación, tales como pararrayos, antenas, chimeneas de evacuación de humos, paneles de captación solar, etc.

No se permiten buhardas o mansardas sobre el plano de cubierta. El único sistema de iluminación o ventilación del espacio bajo-cubierta estará constituido por elementos integrados en el plano de fachada.

Las cubiertas planas quedan prohibidas, siendo posible construir pequeñas terrazas, integradas dentro de la cubierta inclinada, con una superficie máxima del 20% de la superficie ocupada en planta. Se tendrá que retranquear 3 metros de la fachada y 15 metros de los linderos laterales.

La cubrición será de teja cerámica en colo natural. Podrá admitirse la teja de hormigón de tonos terrosos o rojizos.

**Fachadas**

La composición y materiales de fachada será libre, cuidando la armonización con el entorno.

Las carpinterías deberán ser de materiales y colores que armonicen con el entorno.

**Cerramientos de parcela.**

El cerramiento de la parcela en su alineación al frente de calle o espacio público tendrá una altura máxima de 1 metro y un mínimo de 0,50 metros de fábrica maciza, con características similares a la fachada. Por encima y hasta una altura de 2 metros podrá ser de cerrajería y/o setos y elementos vegetales.

En el resto de la parcela podrá cerrarse de forma similar con fábrica hasta 2 metros.

## **ORDENANZA ACTIVIDADES ECONÓMICAS.**

### **10.6.1 OBJETO.**

Regular los usos y la construcción de instalaciones industriales, almacenamiento, reciclaje y todas aquellas actividades económicas ligadas a la explotación agraria.

### **10.6.2 TIPOLOGÍA.**

Se diferencian tres tipos fundamentales que, a su vez dan lugar a otros tantos grados:

- Grado 1º. Taller industrial de tamaño pequeño, de 150 a 500 m<sup>2</sup>, construidos en una sola planta y adosados a linderos laterales.
- Grado 2º. Grandes explotaciones agrarias de tipo cooperativa o sociedad mercantil dedicadas al proceso de almacenamiento, transformación y distribución de productos agrícolas (cereales, aceite, vino, leche), así como almacenes de materiales de construcción; todos ellos requieren una gran superficie, por encima de los 2000 m<sup>2</sup> hasta 10.000 m<sup>2</sup>. Sin embargo, las edificaciones no alcanzan más allá del 50% en las parcelas más pequeñas.
- Grado 3º. Mediana y gran industria, entre 500 y 10.000 m<sup>2</sup>, que requiere una mayor ocupación de la parcela.

Se plantea:

- 1º) Concentrar progresivamente las actividades, en especial las tres primeras en zonas o minipolígonos donde no provoquen molestias ni olores al resto de las actividades, evitando la mezcla de diferentes usos, en especial con el residencial.
- 2º) Proceder a alejar aquellas actividades que por su origen puedan causar molestias al resto del Municipio. Especial mención dentro del Grado 2º merecen las actividades de transformación de basura, para las que se otorgará un periodo de un año para que se reubiquen fuera de la zona urbana.
- 3º) Regular aquellas otras actividades que constituyen el núcleo de actividad agrícola del Municipio, a fin de que puedan desarrollar tanto la actualización como la mejora que los nuevos métodos de producción requieren.

### **10.6.3 CONDICIONES DE USO.**

El uso queda definido por cada uno de los distintos Grados que a continuación se describen:

#### **Grado 1º. Taller industrial de tamaño pequeño.**

El **uso principal** es el **INDUSTRIAL** en su categoría 2.

Los **usos complementarios** son:

- Residencial. Se permite la construcción de una vivienda por parcela mínima para uso del vigilante.
- Industrial en categoría 1 y 3.
- Terciario en un porcentaje inferior al 50% de la superficie de la parcela.
- Dotaciones.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Aparcamientos y garajes destinados a los usos permitidos.

#### **Grado 2º. Almacenaje y explotaciones relacionadas con actividades agrarias..**

El **uso principal** es el **INDUSTRIAL** en su categoría 3.

Los **usos complementarios** son:

- Industrial en categoría 1 y 2.
- Residencial. Se admite la construcción de una vivienda por parcela mínima, para uso del vigilante.
- Terciario. En un porcentaje inferior al 25% de la superficie de la parcela.
- Dotacional en todas sus categorías.
- Espacios libres, viarios y zonas verdes.
- Aparcamiento y garaje destinado a los usos permitidos.

### **Grado 3º. MEDIANA Y GRAN INDUSTRIA.**

El **uso principal** es el industrial en Grado 1, 2 y 3.

Los **usos complementarios** son:

- Residencial. Se permite la construcción de una vivienda por parcela mínima para el uso del vigilante.
- Dotacional en todas sus categorías.
- Terciario. En su totalidad.
- Aparcamiento y garaje destinado a los usos permitidos.
- Espacios libres, viarios y zonas verdes.

#### **10.6.4 CONDICIONES DE PARCELA.**

La parcela mínima se establece como sigue para cada grado:

Grado	Tamaño parcela	Frente mínimo
1º	150 m2	10 m.
2º	500 m2	10 m.
3º	500 m2	25 m.

En cualquiera de los casos, si la parcela tuviese forma trapezoidal se admitiría la condición del frente mínimo en un 10%, siempre que se pudiese inscribir dentro un círculo de diámetro similar al mínimo.

#### **10.6.5 CONDICIONES DE VOLUMEN.**

##### **Fondo máximo edificable**

No se regula dadas las características de las actividades.

##### **Ocupación**

Grado 1º = 75%

Grado 2º = 45%

Grado 3º = 75%

##### **Edificabilidad**

Grado 1º = 1m2/m2

Grado 2º = 0.75 m2/m2

Grado 3º = 1.00 m2/m2

##### **Nº Alturas**

Grado 1º = 2 alturas (7m)

Grado 2º = 2 alturas (10m)

Grado 3º = 2 alturas (10m)

#### 10.6.6 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

<b>Grado 1º.</b>	Retranqueo alineación oficial:	3 m.
	Retranqueo lateral:	0 m. (*)
	Retranqueo fondo parcela:	5 m.

(\*) En caso de retranqueos a linderos laterales se cumplirá una separación mínima de 3 metros. No se permitirá el uso de las superficies libres de retranqueos laterales y frontales, como almacén y vertido de desperdicios, quedando destinados en su parte frontal a aparcamientos de vehículos.

<b>Grados 2º.</b>	Retranqueo alineación oficial:	0 m.
	Retranqueo lateral:	0 m.
	Retranqueo fondo:	0 m.

No se fijan retranqueos a linderos dadas las particularidades de la actividad a desarrollar y, en caso de producirse, serán como mínimo de 3 metros.

<b>Grado 3º.</b>	Retranqueo alineación oficial:	5 m.
	Retranqueos lateral y testero:	5 m.

#### 10.6.7 CONDICIONES ESTÉTICAS.

##### Cubiertas

Las cubiertas serán inclinadas y verterán sobre su propia parcela o espacio público. Las cubiertas podrán ser de cualquier material, siempre que sea en colores rojizos o tostados.

##### Fachadas

Se exigirá que las fachadas de ladrillo tosco o bloques de hormigón en bruto se revoquen en colores terrosos tradicionales, pudiéndose realizar enfoscados lisos con pinturas de la misma tonalidad o acabados en ladrillo visto o bloque de hormigón rugoso.

Se exigirá igualmente que las medianerías vistas se traten como fachadas con calidad de obra terminada.

No se permitirá sobresalir de la alineación con otros vuelos distintos a las marquesinas.

##### Cerramiento de parcela

El cerramiento de la parcela en su alineación al frente de calle o espacio público, tendrá una altura máxima de 1 metro y un mínimo de 0,50 m de fábrica maciza, con características similares a la fachada. Por encima y hasta una altura de 2 m. podrá ser de cerrajería y/o setos y elementos vegetales.

En el resto de la parcela podrá cerrarse de forma similar o con fábrica hasta 2 metros.

##### Otros

Se prohíbe el paso de tendidos aéreos por el interior de las parcelas.

Las parcelas clasificadas como AE4º destinadas a reciclaje de basuras orgánicas que, por el tipo de actividad, puede producir olores molestos por su proximidad a otras actividades del núcleo urbano, dispondrán de un plazo transitorio de 5 años para ubicarse en parcelas mas alejadas de suelo rústico, quedando las parcelas con la misma actividad como Actividades Económicas en Grado 4º, alterándose el grado previa presentación de un estudio de detalle que, sin alterar la edificabilidad, permita albergar otro tipo de actividades económicas.

## **ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS.**

### **10.7.1 DEFINICIÓN.**

Comprende los ámbitos destinados a la localización de dotaciones públicas necesarias para el adecuado equipamiento de Fuente el Fresno, reflejados en los Planos de Ordenación.

Estos ámbitos se encuentran incluidos en cada una de las zonas de ordenanza con unas condiciones específicas complementarias exigidas por razón de su uso o situación.

El objetivo prioritario de este Plan de Ordenación es el establecimiento para estos usos de unas condiciones de ordenanza que los hagan posibles, a la vez que sean integrados y coherentes con el medio urbano que circundan.

Así, el Plan de Ordenación propone unas condiciones de ordenanza que supongan una especificidad dentro de la zona de ordenanza en que se encuentren situados.

### **10.7.2 AMBITO DE APLICACIÓN.**

Comprende las zonas delimitadas como tales en el Plano de Ordenación.

Se distinguen las siguientes clases:

- EDUCATIVO (ED). Dotaciones destinadas a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas y la investigación.
- CULTURAL Y OCIO (CU). Destinadas a la conservación y transmisión del conocimiento(bibliotecas, museos, centros culturales ... ), y al fomento del ocio y el recreo de las personas.
- ASISTENCIAL SANITARIO. (AS). Prestación de asistencia médica (ambulatorios, consultas y asistencia no específicamente sanitaria a través de servicios sociales( residencias de ancianos.)
- DEPORTIVO (DP). Instalaciones dedicadas a la práctica del deporte.
- RELIGIOSO (RE). Instalaciones para la celebración de los cultos de las diferentes religiones.
- ADMINISTRATIVO (AD). Dotaciones destinadas a las tareas de gestión de los asuntos públicos en sus distintos niveles.
- FERROVIARIA(FC). Instalaciones vinculadas al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario.
- OTROS SERVICIOS URBANOS (SU). Destinados a servicios de limpieza, protección de los ciudadanos, cementerios, infraestructuras.

### **10.7.3 CONDICIONES DE PARCELA.**

#### **a.- Parcela mínima.**

Se establece una parcela mínima, a efectos de segregación de 120 m<sup>2</sup>, para todas las categorías en el área de casco consolidado y de 400,m<sup>2</sup>. en el resto del suelo urbano y urbanizable.

### **10.5.4 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

Como norma general, dentro del ámbito del Suelo Urbano

Serán de aplicación todas las condiciones de las ordenanzas del entorno.

**a.- Retranqueos mínimos**

- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (DP) . Se fija un retranqueo mínimo a todos los linderos de 4,00 m.

- RESTO DE EQUIPAMIENTOS. En linderos con vía pública la edificación podrá situarse en la alineación oficial. En caso de retranquearse la separación no será inferior a 2,00 m. En el resto de linderos el retranqueo mínimo será 2,00 m, salvo adosamiento que permita la ordenanza del entorno.

**10.5.5 Condiciones de Volumen.**

**a.- Ocupación.**

Como norma general, dentro del ámbito del Suelo Urbano serán de aplicación todas las condiciones de la ordenanza del entorno.

**b.- Edificabilidad:**

Como norma general, dentro del ámbito del Suelo Urbano serán de aplicación todas las condiciones de la ordenanza del entorno y se permitirá en todos los casos hasta 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela edificable.

**c.- Altura de la edificación.**

Como norma general, dentro del ámbito del Suelo Urbano serán de aplicación todas las condiciones de la ordenanza del entorno y se permitirá en todos los casos hasta 2 plantas y 7 m.

En la categoría de equipamiento deportivo, y cuando éste sea de titularidad pública, no se fija altura máxima y se ajustará a las características propias del uso concreto.

Sobre estas plantas podrá sobresalir un torreón cuya superficie en planta no supere los 30 m<sup>2</sup>.

**10.7.6 CONDICIONES DE USO.**

El **uso principal** será el **DOTACIONAL**, en la clase que para cada caso señala el plano de calificación del suelo.

En los equipamientos de titularidad pública el Ayuntamiento podrá cambiar la clase de dotación asignada por este Plan de ordenación por otra sin que eso se considere una modificación del mismo.

Las parcelas calificadas de Equipamiento sin especificación de su clase podrán asignarse, a criterio del Ayuntamiento, a cualquiera de los usos dotacionales enumerados en **5.3.7**.

Los **usos complementarios** podrán ser:

- Otras dotaciones complementarias del principal.
- Residencial en vivienda de propiedad pública ligadas funcionalmente al uso principal -7)
- Comercio en pequeños establecimientos (1:510 m<sup>2</sup>) ligados funcionalmente al uso principal.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Aparcamiento y garaje destinados a los usos permitidos.

**10.7.7 CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Serán las establecidas para las edificaciones del entorno.



## **ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.**

### **10.8.1 DEFINICIÓN.**

Corresponde a los espacios libres de dominio público o privado o de parque urbano necesarios para la adecuada salubridad de la población.

### **10.8.2 AMBITO DE APLICACIÓN.**

Comprende las zonas delimitadas como tales en el Plano de Ordenación.

### **10.8.3 CONDICIONES DE DISEÑO URBANO.**

Las zonas verdes deberán ser ajardinadas en una proporción no inferior al 50 % de su superficie con el fin de que no se produzcan zonas de barro y polvo.

En las zonas verdes de superficie igual o mayor a 1.000 m<sup>2</sup>, se destinarán a juegos de niños espacios no inferiores al 10 % de la superficie total, inscribible un círculo de diámetro no inferior a 10 m y teniendo que estar debidamente equipado con juegos diversos.

En las zonas verdes de ancho inferior a 10 m situadas paralelamente a la red viaria, se permitirán accesos de vehículos a las fincas a las que da frente en las condiciones del artículo 7.3.9.

### **10.8.4 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES AUXILIARES PERMITIDAS.**

Toda posible edificación deberá ser abierta y aislada y quedar retranqueada de los linderos o bordes de las vías públicas en una distancia no inferior a 3,0 m.

### **10.8.5 CONDICIONES DE VOLUMEN.**

#### **a.- Edificabilidad.**

La edificabilidad será de 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie de la parcela, con una superficie máxima por caseta de 50 m<sup>2</sup>.

#### **b.- Altura de la edificación:**

La altura de la edificación se fija en un máximo de una planta y 3,50 m a la parte inferior del alero de cubierta.

### **10.8.6 Condiciones de Uso.**

El uso principal será el de espacios libres y zonas verdes.

Los usos complementarios podrán ser:

Pequeños puestos desmontables de bebidas, sanitarios o culturales.

### **10.8.7 CONDICIONES ESTÉTICAS.**

La composición deberá estar supeditada al ambiente de su emplazamiento con los criterios de las ordenanzas del entorno.

Las plantaciones y jardinería responderán a un diseño de carácter naturalista y paisajista acorde con la tipología urbana del entorno y con las especies arbóreas de la zona.

## **ORDENANZA DE LA ZONA DE RED VIARIA.**

### **10.9.1 AMBITO DE APLICACIÓN.**

Esta ordenanza se aplicará en las superficies que componen e integran la red viaria, tanto de sistemas generales como interiores en el suelo urbano.

### **10.9.2 CARÁCTER DE LA ZONA.**

Corresponde a espacios libres inedificables de dominio público destinados al tránsito de personas y vehículos.

### **10.9.3 CONDICIONES DE DISEÑO URBANO.**

El trazado de la red será el que se señala con las alineaciones y rasantes definidas geométricamente en los Planos de Ordenación, alineaciones y Rasantes, con las siguientes condiciones:

Las secciones de calles y plantas de rotondas que aparecen en los planos de alineaciones y red viaria son indicativas y pueden ajustarse en los Proyectos de Urbanización a los requerimientos concretos de cada calle.

En todas las zonas de actuación directa, las alineaciones oficiales definidas en este Plan de ordenación se delimitarán en el terreno a través de la petición de alineación, previa a la solicitud de licencia de edificación, pudiéndose variar las actuaciones según las circunstancias que concurren en cada caso, a juicio de los servicios técnicos y de la Corporación.

Cuando se delimiten unidades de actuación y en el caso de que estuviesen definidas las alineaciones, pero no se haya realizado el deslinde definitivo del vial, se podrá exigir la solicitud de alineación oficial para delimitar las alineaciones de forma individualizada.

### **10.9.4 CONDICIONES DE VOLUMEN.**

En estas zonas no se permiten más edificaciones, que los elementos de servicio público, que cumplirán las condiciones del art. 4.4.5.

### **10.9.5 CONDICIONES DE USO.**

Los únicos permitidos son:

- Por las calzadas, tráfico rodado.
- Por las aceras, tránsito peatonal.
- El aparcamiento se permitirá en aquellas calles que expresamente indique el Ayuntamiento.

Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior de las parcelas a excepción del casco antiguo, donde se deberá procurar realizarlo en tiempos mínimos para no entorpecer el tráfico de las calles.

### **10.9.6 CONDICIONES DE EJECUCIÓN.**

Los proyectos de urbanización deberán respetar las condiciones generales que para ellos se señalan en el capítulo correspondiente.

### **10.9.7 CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Se cuidará el ambiente urbano de la red viaria mediante:

- El amueblamiento adecuado.
- La unidad de criterio en el tipo de plantaciones.
- La calidad y acabado de materiales de pavimentación.
- Las señalizaciones adecuadas.
- El mantenimiento decoroso.

### **10.9.8 CONDICIONES DE CONSERVACIÓN.**

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.



## CUADRO RESUMEN ORDENANZA

ORDENANZA	CONDICIONES		PARCELA		VOLUMEN				POSICIÓN-RETRANQUEOS		
	GRADO	ABREV.	TAMAÑO	FRENTE	FONDO	OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD	Nº ALTURAS	FRENTE	LATERAL	FONDO
1. CASCO ANTIGUO		CA	120 m2	5 m.	-	75%	-	2	0	0	0
2. TRANSICIÓN CASCO		TC	150 m2	5 m.	25 m.	-	-	2*	0	0	0
2. BLOQUE ABIERTO		BA	Existente	Existente	-	-	-	3	-	-	-
3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ALTA DENSIDAD	1º	RUA 1º	120 m2	5 m.	20 m.	70%	1,4 m2/m2	2	0	0	3
	2º	RUA 2º	200 m2	7 m.	20 m.	70%	1,4 m2/m2	2	0	0	3
4. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR BAJA DENSIDAD		RUB	450 m2	15 m.	-	45%	0,80 m2/m2	2	5	2,5	5
5. ACTIVIDADES ECONÓMICAS	1º	AE1º	150	10 m.	-	75%	1 m2/m2	2 (7m.)	3	0	5
	2º	AE 2º	500	10 m.	-	45%	0.75 m2/m2	2 (10 m.)	0	0	0
	3º	AE 3º	500	25 m.	-	75%	1 m2/m2	2 (10 m.)	5	0	5