

# BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE ALBACETE

Viernes 25 de Agosto, 2006

Suplemento al número 97

## SUMARIO

Pág.

### Administración Local

Ayuntamiento de: *El Balletero*

1

## • ADMINISTRACIÓN LOCAL

### AYUNTAMIENTO DE EL BALLESTERO

#### ANUNCIO

#### PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

Aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Albacete, en sesión celebrada 10/diciembre/2004 y 10/julio/2006, para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 157 del Real Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, mediante el presente se procede a la publicación del Plan de Ordenación Municipal de El Balletero (Albacete).

#### DOC 5: NORMAS URBANISTICAS

#### NORMATIVA DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

#### TITULO I: NORMAS DE ORDENACION

#### CAPITULO 1: DISPOSICIONES GENERALES

#### 1.1. NATURALEZA, OBJETO Y AMBITO DE APLICACION

El Plan de Ordenación Municipal de El Balletero, tiene por objeto las determinaciones previstas en la legislación urbanística, estatal y autonómica, vigente para cada una de las clases de suelo.

Su ámbito de aplicación se extiende a la totalidad del Término Municipal de El Balletero (provincia de Albacete), abarcándolo completo. Se ha definido su ordenación tanto estructural como pormenorizada, comprensiva de las determinaciones indicadas en el artículo 24 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha.

#### 1.2. VIGENCIA

El presente Plan de Ordenación Municipal entrará en vigor a

partir del día de su publicación, siendo su vigencia indefinida mientras no se modifique o se revise al amparo de las disposiciones vigentes.

Sustituye en su totalidad a las «Normas Subsidiarias de Planeamiento» de El Balletero, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 5 de marzo de 1992.

#### 1.3. REVISION Y MODIFICACION

El presente Plan de Ordenación Municipal puede ser revisado o modificado y para ello se estará a lo dictado por la Ley 2/1998 en sus artículos 40 y 41. Si esto no se hace se establece la necesidad de revisión del presente Plan de Ordenación Municipal pasados 12 años desde su entrada en vigor.

#### 1.4. EFECTOS

La entrada en vigor del presente Plan, le otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en la legislación urbanística en el artículo 42 de la Ley 2/1998 y en su modificación de la Ley 1/2003. Por otra parte el Consejero competente podrá suspender parte o todo el Plan para su revisión o modificación como dice el artículo 43. La vigilancia y control de su observancia obliga por igual a la Administración Pública, a los propietarios del suelo y edificaciones y a los ciudadanos en general.

#### 1.5. CONTENIDO

El Plan de Ordenación Municipal se compone de los siguientes documentos:

1) MEMORIA INFORMATIVA, que refleja la descripción

urbanística y global del territorio.

2) PLANOS DE INFORMACION, que reflejan el estado actual del territorio, las características geográficas y usos del medio natural, las infraestructuras y servicios existentes y el estado y situación de la edificación.

3) MEMORIA DE ORDENACION, que define los objetivos generales, las conclusiones de la información urbanística, los criterios adoptados, la justificación del modelo territorial elegido y las características y previsiones de futuro que establece el Plan. Incluye los siguientes Anexos:

- ANEXO I: ESTUDIO DE EVALUACION DEL IMPACTO AMBIENTAL.

- ANEXO II: CATALOGO DE SUELO RESIDENCIAL PUBLICO.

- ANEXO III: PROGRAMACION Y PRIORIDADES.

- ANEXO IV: INVENTARIO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

4) PLANOS DE ORDENACION, donde se definen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio, la clasificación del suelo, los sistemas generales y las grandes infraestructuras de los servicios, la división del territorio, la calificación específica de los usos, se establecen el régimen normativo concreto del suelo y fijan las alineaciones del suelo finalista. Se delimitan las áreas de reparto y los modos de obtención de los suelos para dotaciones y equipamientos públicos y sistemas generales.

5) NORMAS URBANISTICAS, que definen las condiciones generales y particulares de cada clase y categoría de suelo, se dividen en:

- NORMATIVA DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL:

· TITULO I: NORMAS DE ORDENACION.

· TITULO II: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

· TITULO III: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

· TITULO IV: NORMAS DE PROTECCION. Con los siguientes anexos:

\* ANEXO IV.1: ESQUEMAS EXPLICATIVOS DE LAS PROTECCIONES Y AFECCIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

\* ANEXO IV.2: FICHAS DE EDIFICIOS Y BIENES CATALOGADOS.

- NORMATIVA DE LA ORDENACION DETALLADA:

· TITULO V: NORMAS ZONALES.

Estas normas incluyen el siguiente anexo:

- ANEXO 1: FICHAS DE PLANEAMIENTO.

6) ORDENANZAS MUNICIPALES DE LA EDIFICACION Y LA URBANIZACION.

1.6. LA CONCERTACION DE LA ACTUACION PUBLICA

Este Plan de Ordenación deberá ser sometido a concertación interadministrativa con los municipios colindantes, las administraciones afectadas y con la Consejería de Obras Públicas. También deben ser sometidos a este trámite los instrumentos de desarrollo del Plan de Ordenación y los proyectos definidos en el artículo 10 de la Ley 2/1998.

CAPITULO 2: DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

2.1. INTERPRETACION DEL PLAN GENERAL

a) Las Normas de este Plan General se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos finales expresados en la Memoria.

b) En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

c) En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

d) Cada uno de los documentos del Plan General predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.

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

2.2. PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBE-

RES URBANISTICOS

1. Los Programas de Actuación Urbanizadora deben iniciar su ejecución material en el primer año de su aprobación y concluir antes de cinco años desde su inicio. En ellos deberá venir perfectamente marcado el calendario para el desarrollo de las distintas fases.

2. Obras de Urbanización: Su inicio no podrá superar los doce meses desde que fuera posible solicitar licencia.

3. El plazo para iniciación de cualquier actuación edificatoria será de seis meses, computable desde la fecha de notificación del otorgamiento de licencia, y prorrogables por otros seis meses. Las obras no podrán superar los veinticuatro meses desde que fuera posible solicitar licencia municipal. Para los plazos de interrupción máxima de las obras, se estará a lo dispuesto en el acto de otorgamiento de licencia.

4. Los sistemas generales: no se establecen plazos.

5. En todo caso, de los plazos indicados se descontará el tiempo para la realización de aquellos actos que dependan de la Administración, siendo siempre posible su prórroga cuando justificadamente se acuerde.

6. El incumplimiento de los plazos señalados en este artículo determinará la posibilidad de acudir a la expropiación o venta forzosa de los terrenos cuando se deba a causa imputable a sus titulares.

7. En los casos en que la titularidad de los terrenos determinase la existencia de supuestos de dominio dividido, o bien, estuviesen gravados con un derecho real de garantía, para tener por incumplidos los deberes urbanísticos será necesario que quienes no tuviesen la posibilidad inicial de cumplirlos puedan hacerlo posteriormente, en cuyo caso el cómputo de los plazos volverá a iniciarse a partir del momento en que se encontrasen en disposición de cumplirlos.

De acuerdo con el artículo 103 de la Ley 2/1998, el plan incluye en el Anexo nº III de la Memoria de Ordenación la secuencia lógica y prioridades de ejecución de las distintas unidades de actuación contempladas y también, de acuerdo al referido artículo, se recomiendan los plazos máximos para la edificación de los distintos solares o en su caso, parcelas y la rehabilitación de la edificación existente. En el acto de otorgamiento de la licencia se fijarán los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, y en su defecto, de conformidad con el artículo 167 de la Ley 2/1998.

2.3. CONEXION ENTRE REGISTRO DE TRANSFERENCIAS Y REGISTRO DE PROPIEDAD

Cuando en ejecución de las previsiones contenidas en el presente Plan de Ordenación Municipal fuese necesaria la realización de actos de transferencia de aprovechamiento, su eficacia exigirá la inscripción tanto en el Registro de Transferencia de Aprovechamiento como en el Registro de Propiedad.

2.4. INCUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANISTICOS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

a) No podrán seguirse los procedimientos de expropiación o venta forzosa, por incumplimiento de los deberes urbanísticos, contra los terceros adquirientes de terrenos y construcciones si previamente no se hubiese practicado en la finca registral correspondiente anotación preventiva de la que resulte la iniciación del expediente por el citado incumplimiento.

b) A tal efecto, la iniciación del expediente por incumplimiento de deberes urbanísticos se tramitará conjuntamente con la práctica de la anotación preventiva correspondiente.

2.5. SITUACIONES FUERA DE ORDENACION

A la hora de entrar en vigor el Plan de Ordenación Municipal, según el artículo 24.2.d modificado en la Ley 1/2003, hay que establecer el régimen de situaciones que queden fuera de ordenación. Se establecen dos tipos:

- Totalmente incompatibles: Se someterán a un régimen especial y en ellas sólo se permitirán obras de mera conservación.

- Parcialmente incompatibles: Se podrán autorizar obras de mejora o reforma en los términos que en su momento se determinen.

CAPITULO 3: REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

3.1. CLASIFICACION DEL SUELO

La totalidad del suelo comprendido dentro del término municipal de El Ballestero debe estar clasificado, de acuerdo al artículo 44 de la Ley 2/1998, en las siguientes clases y categorías.

## CLASIFICACIÓN SUELO SEGUN PLANEAMIENTO

## MUNICIPIO CON POM

URBANO	CONSOLIDADO		45.2
	NO CONSOLIDADO		45.3
URBANIZABLE			46.1
RUSTICO	NO URBANIZABLE	Ambiental, natural, paisajística,	
	DE ESPECIAL	cultural o de entorno	47.2.1.A
	PROTECCION	Estructural	47.2.1.B
	DE RESERVA	Infraestructuras	47.2.1.C
			47.2.2

La definición de estas clases de suelo se encuentran reguladas en la Ley en sus artículos 45, 46 y 47 en el apartado que se indica.

### 3.2. REGIMEN DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

#### 3.2.1. CONTENIDO URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La delimitación del contenido urbanístico de la propiedad así como los aspectos legales relacionados con ella (derechos y deberes principalmente) se encuentran regulados en la Ley 2/1998 en el artículo 49 y siguientes, así como en la Ley 1/2003, modificación de la LOTAU. Los derechos y deberes vienen descritos en los apartados posteriores.

##### 3.2.1.1. DERECHOS

###### 3.2.1.1.1. Introducción

De forma general (tal y como establece el artículo 50 de la Ley 2/1998) todo propietario tiene derecho al uso, disfrute y explotación normal de la finca, no incompatibles con la Legislación que le sea de aplicación y con el modelo de ordenación territorial y urbanística asignado.

###### 3.2.1.1.2. Suelo Rústico

Particularizando para el suelo rústico, independientemente a la categoría a la que estén adscritos, se permite realizar actos no constructivos necesarios para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que se encuentren destinados, siempre que no supongan la transformación de dicho destino o el uso residencial o de vivienda, y se preserven, en caso de ser protegido, lo especificado en este planeamiento.

###### 3.2.1.1.3. Suelo Urbanizable

Cuando se trate de suelo clasificado como urbanizable los derechos comprenden los siguientes:

- Competir legalmente en unión de los restantes propietarios por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con preferencia sobre cualquier otra oferta formulada por no propietarios.

- Participar, en unión forzosa con el resto de los propietarios en la gestión indirecta de la actuación en las condiciones acordadas para el adjudicatario.

- Ceder por su valor o percibir el justiprecio.

###### 3.2.1.1.4. Suelo Urbano

Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano, que no cuenten con la urbanización necesaria, se incluyen los derechos a ejecutar dichas obras y las de edificación, salvo que el planeamiento vigente no permita la realización de las obras en régimen de actuaciones edificatorias, en cuyo caso los derechos serán los reconocidos para el suelo urbanizable.

Cuando los terrenos dispongan además de la condición de solar, los derechos previstos en el apartado 1.1. del artículo 50, incluyen además los de materializar, mediante edificación, al aprovechamiento urbanístico atribuido y destinar las edificaciones a los usos permitidos.

##### 3.2.1.2. DEBERES

###### 3.2.1.2.1. Introducción

Sin perjuicio del régimen que sea de aplicación al suelo por razón de su clasificación, los deberes establecidos en el artículo 51 de la Ley 2/1998 y en su modificación en la Ley 1/2003 los podemos concretar en:

Con carácter general:

1. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística y conservar las construcciones e instalaciones existentes, así como, en su caso, levantar las cargas impuestas por la ordenación urbanística.

2. Conservar y mantener el suelo en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión y para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general.

3. Realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para mantener el equilibrio ecológico.

4. Respetar las limitaciones que deriven de la legislación administrativa aplicable.

5. Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados.

6. Permitir la realización por la Administración Pública competente de los trabajos de plantación que sean necesarios para prevenir la erosión.

###### 3.2.1.2.2. Suelo Urbanizable o Urbano

Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable y urbano:

1. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.

2. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

3. Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación para mantener las condiciones de ocupación.

4. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Municipal los terrenos destinados a dotaciones públicas, excepto en el suelo urbano consolidado.

5. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Municipal los terrenos en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico que le corresponda.

6. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

7. Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

##### 3.2.2. REGIMEN DEL SUELO RUSTICO

El régimen de este tipo de suelo viene establecido la Ley 2/1998 en sus artículos 54 y siguientes y en sus modificaciones en la Ley 1/2003.

Cabe reseñar que todos los proyectos, actividades, obras o instalaciones públicas o privadas que se planteen sobre esta clase de suelo quedarán sujetos a Evaluación de Impacto Ambiental y sometidos al régimen de evaluación previsto en la Ley 5/1999 de 8 de abril de Evaluación de Impacto Ambiental de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

En el presente Plan de Ordenación Municipal se incluyen las correspondientes Normas de Protección al suelo rústico, como se puede ver en el plano nº 4.2: «Suelo Rústico. Estructura General y Orgánica. Categorías de Protección. Régimen y Gestión». De todas formas los usos permitidos en este suelo vienen posteriormente regulados en estas Normas Urbanísticas.

Según el artículo 56 de la Ley 2/1998, en los usos o actividades que se autoricen en suelo rústico se considerarán incluidos cuantos de carácter accesorio sean imprescindibles según la legislación de seguridad, protección civil, laboral o sectorial que sea de pertinente aplicación.

Toda construcción o instalación comprenderá los servicios necesarios para conectarla con redes generales.

Reglamentariamente se precisarán las condiciones urbanísticas de los diferentes usos y actividades, así como de sus construcciones e instalaciones. También se definirán los requisitos sustantivos y documentales que deberán cumplir los proyectos técnicos y los estudios de impacto territorial que se exijan para su viabilidad.

Son actos expresamente permitidos por el presente Plan de Ordenación Municipal los siguientes:

1. La división de fincas o segregación de terrenos en las condiciones establecidas en el artículo 89.1.b, modificado en la Ley 1/2003.

Y se ajustarán a la Legislación agraria y resto de disposiciones generales, teniendo en cuenta que no podrán realizarse parcelaciones

rústicas con superficie inferior a la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria, que de acuerdo con Orden de 27 de mayo de 1958 para la provincia de Albacete. Esta para el caso de Chinchilla de Montearagón es:

- Secano 3,50 Ha
- Regadío 0,25 Ha

2. Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora de cultivos que no impliquen movimiento de tierras.

3. Los vallados y cerramientos de parcelas.

4. La reposición de muros previamente existentes y la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes.

5. Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos y que no superen los 6 m de altura total.

6. La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo urbano, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

Las medidas tendentes a impedir la formación de núcleos de población en suelo rústico serán las establecidas en el apartado 2.1.3 del Título III de las presentes Normas. Quedan excluidas de los condicionamientos anteriores aquellas construcciones propias de las instalaciones agroforestales, que deberán atenerse a lo especificado en la norma correspondiente al tipo de suelo en que se ubiquen.

Por el contrario, las viviendas unifamiliares que pretendan construirse en suelo rústico deberán cumplir tanto la norma correspondiente al suelo donde pretendan enclavarse como las medidas tendentes a evitar la formación de núcleo de población, aplicándose los condicionamientos más restrictivos en cada caso.

### 3.2.2.1. CALIFICACION DEL SUELO RUSTICO

#### 3.2.2.1.1. Introducción

Para la realización de actos de construcción, uso y aprovechamiento se estará a lo dispuesto en el Título II: «Condiciones Generales de los Usos», Título III: «Condiciones Generales de la Edificación» y Título IV: «Normas de Protección», teniendo asimismo en cuenta lo establecido en el artículo 55 de la Ley 2/1998 modificada en la Ley 1/2003 y en la normativa sectorial aplicable.

Para legitimar actos en suelo rústico se seguirá lo descrito en el artículo 64 de la Ley 2/1998 (modificado en la Ley 1/2003) cuando el acto sea promovido por particulares y lo dictado en el artículo 65 (también modificado) si el acto es promovido por una Administración Pública.

El contenido de estas calificaciones, en caso de ser necesaria, integrará el de las correspondientes licencias municipales.

Los deberes y cargas previstos en la Ley 2/1998 en relación con los usos y aprovechamientos urbanísticos en suelo rústico, así como los resultantes de las calificaciones acordadas y las licencias otorgadas, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

Son nulas de pleno derecho todas aquellas calificaciones urbanísticas y licencias municipales que autoricen cualquier acto que no sea conforme a la Ley 2/1998.

Cuando se vayan a implantar equipamientos colectivos, así como instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario promovidos por particulares, y que posteriormente puedan impedir otras iniciativas, particulares o públicas, con igual objeto o condicionar la implantación o localización de éstas en áreas de extensión apreciable, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística podrá convocar y celebrar concurso público de iniciativas, que versará sobre la localización y características de los usos y actividades posibles.

#### 3.2.2.1.2. Suelo Rústico de Reserva

En el suelo rústico de reserva es preceptiva la calificación urbanística para los actos descritos en el apartado 1.3º de la modificación del artículo 54 de la LOTAU en la Ley 1/2003. Los actos serán los que precisen emplazarse en suelo rústico y cuyo objeto sea cualquiera de los descritos en el artículo 60 de la Ley 2/1998 (modificado en la Ley 1/2003):

a) Las obras o instalaciones necesarias, según la legislación sectorial aplicable, para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de infraestructuras y servicios

públicos estatales, autonómicos o locales.

b) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.

c) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.

d) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.

e) Las estaciones de suministro de carburantes, así como las instalaciones de hostelería o alojamiento temporal ubicables en el entorno de la carretera, debiendo agruparse todas las que pretendan una misma o próxima localización, de manera que dispongan de un solo acceso desde la carretera.

f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial, terciario, de turismo rural o de servicios, 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.

### 3.2.2.1.3. Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección

El suelo rústico no urbanizable de especial protección se encuentra supeditado a lo que se dicta en este Plan de Ordenación Municipal en las Normas de Protección.

De acuerdo con el artículo 61 de la Ley 2/1998 modificada en la Ley 1/2003 sólo podrán atribuirse, mediante calificación urbanística de los terrenos, los usos y aprovechamientos expresamente permitidos por la legislación sectorial y por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable para conservar las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso y disfrute públicos compatibles con unas y otros.

### 3.2.3. REGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

Constituyen el Suelo Urbanizable y el Suelo Urbano aquellas zonas del territorio que se destinan, mediante el presente Plan de Ordenación Municipal, a algún tipo de desarrollo urbano, y que se concretan gráficamente en los correspondientes planos de ordenación. Se estará en todo momento a lo dispuesto en la Ley 1/2003 en su artículo 2.24 para lo relacionado con el suelo urbanizable y en el artículo 2.25 para el suelo urbano (artículos modificación del 68 y 69 respectivamente de la Ley 1/2003). En estos dos artículos queda claramente definido el porcentaje de superficie de terrenos que es preciso ceder con destino a dotaciones públicas y patrimonios públicos del suelo.

Cabe destacar que quedan derogadas todas las unidades de ejecución en suelo urbano aprobadas como modificación a las Normas Subsidiarias de Planeamiento existente, que en el momento de la aprobación inicial no hayan sido ejecutadas.

La ejecución del presente Plan de Ordenación se realiza mediante las unidades de actuación que se delimitan dentro de las respectivas áreas de reparto para el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, es decir, para un mismo aprovechamiento tipo, según la clase de suelo de que se trate.

Como ya hemos dicho se establecen unidades de actuación y áreas de reparto. Los criterios para su delimitación se encuentran establecidos en el artículo 70 de la Ley 2/1998 modificada en la Ley 1/2003; así como los criterios para el cálculo del aprovechamiento tipo y de todo lo relacionado con él viene en los artículos 71 al 75 de la mencionada ley y en su modificación. En este Plan de Ordenación no se ha tenido en cuenta el artículo 72 (modificado en la Ley 1/2003) que trata del uso de coeficientes correctores de uso y tipología, ya que no se considera que los valores de mercado varíen según el uso que se vaya a dar.

### 3.2.4. REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

El Plan General, a los efectos de valoración y obtención distingue los siguientes tipos de sistemas generales:



a) Sistemas generales en suelo rústico.

b) Sistemas generales cuya obtención no se programa por ser ésta competencia de diferentes Administraciones o Entidades Públicas de acuerdo con sus respectivos programas de inversiones.

A efectos de valoración se asimilan al suelo rústico.

### 3.2.5. REGIMEN DE LAS DOTACIONES LOCALES

#### 3.2.5.1. MODOS DE OBTENCION DE LAS DOTACIONES LOCALES EN SUELO URBANO

1. Los terrenos destinados a dotaciones locales que son en la actualidad de dominio público figuran en los planos como suelo obtenido.

2. Los terrenos destinados a dotaciones locales pendientes de obtención incluidos en unidades de actuación, se obtendrán con la aprobación en vía administrativa de los instrumentos redistributivos de beneficio y cargas que conlleva el sistema de actuación aplicable a la unidad de actuación.

3. Los terrenos destinados a dotaciones locales pendientes de obtención no incluidas en unidades de actuación, se obtendrán por algunos de los dos modos que se establecen en las correspondientes fichas, y que a continuación se especifican:

- Transferencia, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición.

- Expropiación u ocupación directa, en efecto del modo anterior.

#### 3.2.5.2. MODOS DE OBTENCION DE LAS DOTACIONES LOCALES EN SUELO URBANIZABLE

La obtención de los terrenos dotacionales en suelo urbanizable queda vinculada a su inclusión en áreas de reparto, determinando la aprobación en vía administrativa de los correspondientes instrumentos redistributivos de beneficios y cargas la cesión a favor del Ayuntamiento, según Ley 2/1998 y su modificación la Ley 1/2003.

### 3.3. INTERVENCION PUBLICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO

Las posibilidades de la administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha así como de los Municipios para intervenir en el mercado inmobiliario vienen reguladas en la Ley 2/1998 en el Capítulo III del Título IV (artículo 76 al 88, parte de estos artículos modificados en la Ley 1/2003).

Constituyen el patrimonio municipal las parcelas y solares enumerados en la Memoria Informativa de este Plan de Ordenación en su apartado 6.2.11, así como los conseguidos en las formas descritas en este planeamiento y con el destino que se les puede dar según el artículo 79 de la Ley 2/1998, parte de este artículo modificado en la Ley 1/2003.

### 3.4. PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

Se considera parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos o fincas en dos o más lotes, parcelas o fincas nuevas independientes según lo establecido en la Ley 2/1998 y en los artículos que hayan resultado modificados en la Ley 1/2003.

Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación de fincas o parcelas existentes en el ámbito de una unidad de actuación, delimitada para la ejecución del 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.

En el presente Plan de Ordenación Municipal las parcelaciones y reparcelaciones se encuentran en las Normas Zonales para el caso de suelo urbano y en las Condiciones Generales de la Edificación para suelo rústico.

## CAPITULO 4: INSTRUMENTOS DE ORDENACION TERRITORIAL Y URBANISTICA

### 4.1. DISPOSICIONES GENERALES Y PLANES SUPRAMUNICIPALES

Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística que se recogen en la Ley 2/1998 son:

- Normas e Instrucciones Técnicas del Planeamiento.
- Ordenanzas Municipales de la Edificación y Urbanización.
- Planes de ordenación territorial y urbanística.
- Planes Supramunicipales: Planes de Ordenación del Territorio y Proyectos de Singular Interés.
- Planes Municipales.

Todos estos instrumentos vienen recogidos en los artículos 14

y siguientes de la Ley 2/1998 y en su modificación, Ley 1/2003. En nuestro caso se ha optado por la redacción de un Plan de Ordenación Municipal. No existe en este momento ningún planeamiento de rango superior al que tenga que estar sometido.

### 4.2. PLANES MUNICIPALES

Existen los instrumentos descritos en los sucesivos apartados que los desarrollan y complementan.

#### 4.2.1. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL P.O.M.

Tienen la consideración de instrumentos de desarrollo del presente planeamiento:

a) Los Planes Parciales, cuya descripción y determinaciones se encuentran en el artículo 26 de la Ley 2/1998.

b) Los Estudios de Detalle, definidos en la Ley en su artículo 28.

#### 4.2.2. INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS

El presente Plan de Ordenación Municipal podrá ser complementado mediante los siguientes instrumentos y con los fines que seguidamente se señalan:

A) Los Planes Especiales y Planes Especiales de Reforma Interior, cuyas finalidades se encuentran descritas en el artículo 29 de la Ley 2/1998.

B) Normas Especiales de Protección: Como dice el artículo 78.3 del RPU, se podrán dictar para la catalogación, conservación, restauración y mejora de edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales si no se requiere la redacción de Planes Especiales. En todo caso se podrán dictar éstas para desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas Normas incorporarán, en su caso, los Catálogos de los edificios o elementos afectados.

C) Ordenanzas Especiales: A los efectos de estas Normas, se consideran todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia municipal que regulan aspectos determinados, relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación les otorga.

#### D) Catálogos Complementarios de Planeamiento:

Cuando los planes parciales o los planes especiales contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora o, en general, especial protección de edificios, monumentos, jardines, parques naturales, paisajes u otros bienes concretos, éstos se relacionarán en el correspondiente catálogo que se formará y aprobará simultáneamente con el Plan.

Los catálogos registrarán los datos necesarios, literales y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementen.

E) Catálogo de Suelo Residencial Público: En cumplimiento del Decreto 87/1.993 de la Consejería de Política territorial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, el presente Plan General de Ordenación Municipal incluye el Catálogo de Suelo Residencial Público que recoge ese tipo de suelo del municipio y facilita su gestión y control de uso, que deberá ser mantenido y actualizado por el Ayuntamiento cuando proceda.

### 4.3. TRAMITACION

La tramitación para la aprobación de los distintos instrumentos de ordenación viene desarrollada en la Ley 2/1998 y su modificación Ley 1/2003 en los artículos 36, 37 y 38.

## CAPITULO 5: INSTRUMENTOS DE GESTION

### 5.1. DISPOSICIONES GENERALES

#### 5.1.1. FUNCION LEGITIMADORA DEL PLANEAMIENTO

Para la ejecución de las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal en suelo urbano será suficiente que dicho Plan contenga las precisiones establecidas en la LOTAU, sin perjuicio de la formulación de los correspondientes Estudios de Detalle en el supuesto previsto en el artículo 29 de la LOTAU.

Podrán aprobarse Planes Especiales para la ejecución de actuaciones aisladas en suelo urbano.

#### 5.1.2. REQUISITOS GENERALES PARA LA EJECUCION

La ejecución se realizará siempre por unidades de actuación

salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos.

En suelo urbano las unidades de actuación pueden ser discontinuas cuando ni siquiera de esta forma puedan delimitarse en determinadas áreas unidades de actuación que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos básicos a que se refiere el número anterior.

La determinación y delimitación de las unidades de actuación, cuando no estuviere contenida en las Normas o Planes, se ajustará al procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

## 5.2. INSTRUMENTOS DE GESTION

### 5.2.1. SISTEMAS DE GESTION

La ejecución de las unidades de actuación se realizará mediante gestión directa o indirecta, según lo establecido en la legislación urbanística de Castilla-La Mancha (Ley 2/1998).

El tipo de gestión se delimitará en el Plan y, de no hacerse en él, al delimitarse la unidad de actuación.

### 5.2.2. GESTION DIRECTA

Está regulada en el artículo 116 de la Ley 2/1998. Prevé el desarrollo de los planes y la ejecución de la urbanización por parte de la Administración, que podrá optar, motivadamente y a la vista tanto de las características de la unidad en la que deba realizarse la actuación urbanizadora como de las exigencias del interés público en la ejecución, entre la reparcelación y la expropiación.

### 5.2.3. GESTION INDIRECTA

La gestión indirecta, regulada en los artículos 117 y siguientes de la Ley 2/1998, prevé el desarrollo de los planes y la ejecución de la urbanización contemplada y definida en el Programa de Actuación Urbanizadora, por un agente gestor, por adjudicación del Ayuntamiento, y en el que los propietarios del suelo, constituidos en Agrupación de Interés Urbanístico pueden solicitar la adjudicación preferente.

La aplicación de la gestión indirecta exige la reparcelación de todos los terrenos comprendidos en la unidad de actuación, salvo que ésta sea innecesaria conforme a lo previsto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

### 5.2.4. EXPROPIACION

La expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará para el cumplimiento de alguna de las siguientes finalidades:

- Para la ejecución de los sistemas generales, o bien, de alguno de sus elementos, o para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano.

- Para la urbanización de polígonos o unidades de actuación completos, mediante la aplicación del sistema de la expropiación para la ejecución del Plan del que se trate.

El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios podrán dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa en los supuestos previstos en el Reglamento de Gestión Urbanística y en los términos que en el mismo se establecen.

### 5.2.5. REPARCELACION

La reparcelación es la agrupación o integración del conjunto de fincas comprendidas en la unidad de actuación para su nueva división ajustada al plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos.

Tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación según el planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda a la Administración actuante.

Las distintas situaciones para la ejecución de la reparcelación y los distintos procedimientos vienen regulados en la Ley 2/1998 en sus artículos 89 a 95 y en sus modificaciones en la Ley 1/2003.

## CAPITULO 6: INSTRUMENTOS DE EJECUCION

### 6.1. DISPOSICIONES GENERALES

La ejecución de las determinaciones que el presente planeamiento prevé en lo referente a urbanización, se llevará a efecto mediante:

- Actuaciones urbanizadoras
- Actuaciones edificatorias
- Obras públicas ordinarias

- Programas de actuación urbanizadora

- Proyectos de Urbanización

- Proyectos de edificación

## 6.2. DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCION

### 6.2.1. ACTUACIONES URBANIZADORAS

En el suelo clasificado como urbanizable o urbano no consolidado la ejecución se llevará preceptivamente bajo un Programa de Actuación Urbanizadora debidamente tramitado y aprobado, mediante actuaciones urbanizadoras y con ejecución previa e integrada de las obras de urbanización precisas.

Se encuentra regulado en la Ley 2/1998 en el artículo 113 y siguientes y en sus correspondientes modificaciones en la Ley 1/2003.

#### 6.2.1.1. GASTOS DE URBANIZACION

Los gastos de urbanización que corren a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de actuación son todos los correspondientes a los siguientes conceptos:

a) Obras de vialidad, comprensivas en todo caso de las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras; y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

b) Obras de saneamiento, inclusivas de las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de actuación.

c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliar de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, comunicación telefónica y cualquiera otra que estuvieran previstas por el planeamiento.

d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.

e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de urbanización y de reparcelación.

f) Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluyendo el beneficio o la retribución empresarial del urbanizador.

g) Indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

h) Cuando así se prevea expresamente en el planeamiento a ejecutar o en el Programa de Actuación, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas tanto, para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos.

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

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

El Municipio podrá aprobar, previa audiencia de los propietarios, la modificación de la previsión inicial de gastos de urbanización en el caso de aparición de circunstancias técnicas objetivas,

cuya previsión por el urbanizador no hubiera sido posible con ocasión de la elaboración del proyecto de urbanización. La retasación de los costes no podrá suponer modificación o incremento en la cuantía del beneficio empresarial del urbanizador.

#### 6.2.2. ACTUACIONES EDIFICATORIAS

Son aquellas que tienen por objeto un único solar o una sola parcela para su edificación, con realización previa o simultánea de las necesarias obras de urbanización para que adquiera la condición de solar. Estas actuaciones sólo se realizarán en suelo urbano consolidado y sujeto al régimen del artículo 69 (modificado en la Ley 1/2003).

Para permitir autorización simultánea se requerirá lo marcado en el artículo 102.3 (modificación en la Ley 1/2003).

#### 6.2.3. OBRAS PUBLICAS ORDINARIAS

Estas obras se realizarán por ejecución directa por parte de la Administración según lo establecido en los artículos 100 y 129 de la Ley 2/1998, modificados en la Ley 1/2003.

#### 6.2.4. PROGRAMAS DE ACTUACION URBANIZADORA

Los Programas de Actuación Urbanizadora determinarán y organizarán la actividad de ejecución, fijando la forma de gestión de ésta.

Los Programas de Actuación Urbanizadora deberán abarcar una o varias unidades de actuación completas y satisfacer lo establecido en el artículo 110 de la Ley 2/1998 (modificado en la Ley 1/2003), donde se regulan y detallan.

#### 6.2.5. PROYECTO DE URBANIZACION

Los proyectos de urbanización son aquellos instrumentos técnicos que tienen por objeto detallar y programar, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos de su autor, las obras de urbanización para llevar a la práctica todas las determinaciones previstas en este Plan General y cuyo desarrollo se realiza a través de unidades de ejecución.

También tendrán la consideración de Proyectos de Urbanización aquellos que se redacten para la ejecución íntegra de todas las determinaciones que se contengan en los Planes Parciales, Planes Especiales y en su caso de los Estudios de Detalle, en relación con las determinaciones correspondientes a espacios libres.

Los Proyectos de Urbanización contendrán todas las obras de urbanización, o solamente algunas de ellas, cuando las mismas constituyan todas las que estuviesen previstas en el instrumento de planeamiento que dichos proyectos desarrollen y ejecuten.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación, ni podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. Cuando las adaptaciones supongan alteración que desvirtúe las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo afectado, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del planeamiento.

#### 6.2.6. PROYECTOS DE EDIFICACION

Se entiende como Proyecto de Edificación aquel que contiene todas las determinaciones generales y particulares que se fijan en las «Condiciones Generales de la Edificación» de estas Normas Urbanísticas, y demás disposiciones sectoriales de ámbito municipal o supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

Las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.

##### 6.2.6.1. OBRAS EN LOS EDIFICIOS

Son aquellas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo tendrán carácter general, parcial o puntual. Se incluyen, dentro de las obras en los edificios los siguientes tipos, que podrán representarse individualmente o asociados entre sí:

a) Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original. Dicha situación o estado original se encontrará suficientemente

documentado. Podrá comprender, asimismo las obras complementarias que coadyuven a dicho fin.

b) Obras de conservación: Son aquellas cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución.

c) Obras de consolidación: Son aquellas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

d) Obras de rehabilitación: Serán consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato, o la redistribución o alteren sus características morfológicas y distribución interna. Comprendidas dentro de la rehabilitación se encuentra:

d.1.- Obras de acondicionamiento: Son aquellas que mejoran las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte del mismo mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución de su espacio interno, no pudiendo variar el número de viviendas locales existentes, sin intervenir sobre las características morfológicas o estructuras portantes, ni alterar la envolvente del edificio. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes, siempre que así lo contemple la normativa específica de aplicación.

d.2.- Obras de reestructuración: Son aquellas que afectan a sus condiciones morfológicas, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes, y puede ser:

- Reestructuración Parcial: Aquellas obras que incluyen alguno de los siguientes puntos:

- Cambios en la distribución mediante la apertura puntual de huecos de paso en muros.
- El cumplimiento de la Normativa contra incendios mediante la construcción de pasos y vías de evacuación.
- La instalación de ascensores.
- Construcción de entreplantas.
- Cobertura y forjado de patios cerrados de dimensiones inferiores al cincuenta por ciento (50%) de las establecidas en la norma de aplicación.
- Demolición y nueva construcción de núcleos de comunicación vertical.

· Aperturas a patios o incremento del espacio libre de parcela, de acuerdo con las dimensiones establecidas por la norma zonal de aplicación para los edificios no catalogados.

La ejecución de estas obras queda siempre condicionada al cumplimiento de las condiciones específicas de catalogación y a no sobrepasar edificabilidad máxima permitida.

- Reestructuración General: Tendrán este carácter todas aquellas obras en los edificios que excedan de lo anteriormente expuesto, siendo consideradas de Reestructuración Total en el caso de vaciado del edificio con mantenimiento de fachada recayente a vía o a espacio libre de uso público.

Las obras de Reestructuración General y Total se someterán a las condiciones de obra de nueva edificación.

e) Obras exteriores: Son las obras que afectan, de forma puntual o limitada, a las fachadas y cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior sin afectar la volumetría.

Comprende la modificación de huecos, ritmos, tratamientos o materiales, la sustitución de los elementos de cierre o sus materiales, la sustitución de los elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates.

##### 6.2.6.2. OBRAS DE DEMOLICION

Son aquellas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo por lo que se dividen en:

a) Demolición total: Cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.

b) Demolición parcial: Cuando solamente se elimine parte de una edificación.

##### 6.2.6.3. OBRAS DE NUEVA EDIFICACION

Comprenden los siguientes tipos de obra:

a) Obras de sustitución: Son aquellas en las que se derriba una



edificación existente y en su lugar se construye una nueva.

b) Obras de nueva planta: Son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.

c) Obras de ampliación: Son aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construido.

d) Obras especiales: Son aquellas obras de características particulares que sólo se pueden realizar en el caso de sean exigidas por la propia Normativa aplicable, estableciéndose dos grupos:

i) Obras de reconstrucción: Son las que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente sus características morfológicas. Sólo se contemplan este tipo de obras en edificios sometidos a algún régimen de protección que las exija, quedando exentas del cumplimiento de las condiciones de nueva planta que las imposibiliten, aunque no de las de seguridad.

ii) Obras de recuperación tipológica: Son aquellas obras de nueva edificación que deben realizarse de acuerdo con un modelo tipológico preestablecido por el planeamiento.

Estas obras vendrán impuestas en la normativa correspondiente, según casos específicos.

### 6.3. EJECUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES

En el artículo 126 de la Ley 2/1998 queda determinada la forma de obtención del suelo destinado a Sistemas Generales, así como la manera de realizar las obras. El suelo se puede obtener por:

- Cesión obligatoria y gratuita
- Expropiación
- Ocupación directa

El sistema de ocupación directa y expropiación se realizará según los procedimientos reglamentariamente establecidos en la ley en los artículos 127 y 128.

### 6.4. OTRAS FORMAS DE EJECUCION

Como otras formas de ejecución están las obras públicas ordinarias y la ejecución en actuaciones edificatorias, reguladas en el Capítulo IV del Título V de la Ley 2/1998, a la que quedan sujetos.

## CAPITULO 7: INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

### 7.1. LICENCIAS URBANISTICAS

#### 7.1.1. ACTOS SUJETOS

Están sujetos a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular:

a) Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de reparcelación.

b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.

c) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.

d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.

e) Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.

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, edificaciones e instalaciones.

i) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los de abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivos, sin que los simples surcos para labores agrícolas tengan tal consideración.

j) La extracción de áridos y la explotación de canteras.

k) La instalación de centros de tratamiento o instalaciones de depósito o transferencia de toda clase de residuos.

l) El cerramiento de fincas, muros y vallados.

m) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.

n) La ubicación de casas prefabricadas instalaciones similares, provisionales permanentes.

o) La instalación de invernaderos.

p) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

q) Las instalaciones que afecten al subsuelo.

r) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.

s) 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.

t) Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.

u) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

#### 7.1.2. NORMATIVA APLICABLE

Las licencias se otorgarán según las previsiones y determinaciones de la Ley 2/1998 (modificada por la Ley 1/2003) y lo establecido sobre uso del suelo y edificaciones en las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del presente Plan de Ordenación, así como las establecidas en los distintos planes que lo desarrollen.

#### 7.1.3. REQUISITOS GENERALES PARA LA EDIFICACION

El ejercicio de la facultad edificatoria estará sometido al cumplimiento de las previsiones contenidas en este Plan de Ordenación Municipal y al cumplimiento de propietarios y promotores de las obligaciones urbanísticas legalmente exigibles.

No se autorizará obra o construcción alguna contraria a las previsiones de este Plan por silencio administrativo.

#### 7.1.4. CAMBIO DE USO

Para que sea autorizado el cambio de uso de una edificación ya construida se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que quede justificada la adecuación del nuevo uso al planeamiento urbanístico.

Según los informes técnicos el Ayuntamiento acordará concesión o denegación de la licencia.

#### 7.1.5. DOCUMENTACION EXIGIBLE

Según el tipo de obra a realizar se incorporará, junto con la solicitud de licencia, los siguientes documentos:

Obras o proyectos de urbanización:

Si son para el desarrollo íntegro de las previsiones de este Plan de Ordenación se elaborarán Proyectos de Urbanización, suscritos por técnico competente, con arreglo a los requisitos exigidos en los artículos 67 a 70 del Reglamento del Planeamiento Urbanístico.

Si las obras no son para el desarrollo integral de las previsiones podrán elaborarse y aprobarse proyectos de obras ordinarias, suscritos por técnico competente, con arreglo a lo dispuesto en la legislación de Régimen Local.

Obras de nueva edificación:

Se incorporará junto con la solicitud de Licencia un proyecto redactado por técnico competente en el que se describan y queden claramente definidas las obras a realizar.

Obras en los edificios:

Se exige proyecto, redactado por técnico competente, de las obras que por su naturaleza y envergadura sea exigible según la legislación específica aplicable.

La realización de obras en edificios que carezcan de las condiciones higiénicas establecidas en el Título III de estas Normas Urbanísticas, incluirán las obras necesarias para el cumplimiento de éstas según lo señalado.

Obras menores:

Con la solicitud de licencia para ejecutar este tipo de obras se presentarán croquis acotados suficientes para definir las obras e instalaciones y una memoria descriptiva de las mismas en la que se indiquen los materiales a emplear, cantidad y precio, debidamente firmada por el promotor y encargado de ejecutar la obra.

Se consideran obras menores:

- Sustitución de carpinterías, interiores y las exteriores sin modificar los huecos en fachadas.

- Derribo y reconstrucción de tabiques.

- Sustitución de solerías.

- Reparación y construcción de cielos rasos.



- Sustitución y reparación de instalaciones.
- Reparación de goteras y retejados.
- Reparaciones generales de enlucidos, enfoscados y pinturas.

#### Demoliciones:

Toda obra de demolición de edificios y construcciones deberá realizarse bajo dirección facultativa adjuntando a la solicitud de licencia un proyecto redactado por técnico competente en el que queden claramente definidas las obras que se van a realizar.

#### 7.1.6. CEDULA URBANISTICA

El Ayuntamiento podrá crear un documento denominado Cédula Urbanística de Terreno o Edificación acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas del término municipal.

El Ayuntamiento lo podrá exigir para la parcelación, edificación o cualquier utilización de los predios, siendo obligatoria su creación para las fincas situadas donde se vaya a aplicar cualquiera de los sistemas de actuación señalados en la Ley 2/1998.

Recoge las siguientes circunstancias urbanísticas:

- Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
- Plan o Norma por cuyas determinaciones está afectada y fecha de aprobación del instrumento de planeamiento de que se trate.
- Clase y categoría de suelo en que se encuentre enclavada.
- Unidad de actuación o área de reparto de que se trate.
- Sistema de actuación aplicable.
- Uso y edificabilidad atribuida por este Plan de Ordenación.
- En suelo urbanizable, aprovechamiento tipo del área de reparto en que se sitúe.

#### 7.2. LICENCIAS DE APERTURAS DE INDUSTRIAS Y ACTIVIDADES

##### 7.2.1. ACTOS SUJETOS

Será necesaria la obtención de previa Licencia Municipal para el ejercicio de cualquier actividad mercantil o industrial, así como para la ampliación, modificación o traslado de las mismas.

##### 7.2.2. REQUISITOS DE LAS SOLICITUDES

Los requisitos que deben cumplir son los siguientes:

- Para apertura de instalaciones deben estar suscritas por Técnicos competentes.
- Para actividades que no puedan calificarse de inocuas, de acuerdo con el Anexo de la Orden del Ministerio de Gobernación de 20 de junio de 1967, las licencias se acompañarán de una descripción detallada de la actividad, su repercusión sobre el medio ambiente y los sistemas correctores previstos, expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad.

##### 7.2.3. ACTIVIDADES CLASIFICADAS

a) Para la concesión de licencias de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de noviembre de 1.961 y a la Normativa posterior que lo desarrolla.

b) Los titulares de las actividades para las que se solicite licencia no podrán dar comienzo a la instalación solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia, así como tampoco podrán iniciar su funcionamiento hasta tanto no sea comprobada la instalación por los técnicos municipales.

c) De conformidad con el artículo 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, cuando se trate de inmuebles destinados específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento de la correspondiente licencia de apertura de industria o actividad, si fuera procedente.

#### 7.3. PARCELACIONES

##### 7.3.1. NORMATIVA APLICABLE

La realización de parcelaciones dentro del ámbito cubierto por estas Normas se regirá por lo dispuesto en los artículos 89 a 91 de la Ley 2/1998 (estando modificado el artículo 89 por la Ley 1/2003), además de por lo indicado en el apartado siguiente.

##### 7.3.2. CONCEPTO Y REQUISITOS

Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, en la forma en que éste se

define reglamentariamente en las presentes Normas.

Sólo podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en las zonas clasificadas como Suelo Urbano en el presente planeamiento o como Suelo Urbanizable, delimitado por el mismo, una vez aprobado el correspondiente Plan Parcial.

Toda parcelación urbanística queda sujeta a licencia o a aprobación definitiva del Proyecto de

Reparcelación. La realización de parcelaciones urbanísticas está sujeta al cumplimiento de los requisitos de parcela mínima establecidos en estas Normas, y con carácter general a las exigencias de la Ley 2/1998 y la Ley 1/2003.

#### 7.4. CONSERVACION DE LAS EDIFICACIONES. ORDENES DE EJECUCION

##### 7.4.1. DEBER DE CONSERVACION

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles deben mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento, o bien el Organismo competente, ordenará, de oficio o instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas, según lo establecido en la Ley 2/1998 en sus artículos 137 a 140. 7.4.2 BIENES DE INTERES CULTURAL Y BIENES DE RELEVANCIA LOCAL

En los edificios y conjuntos declarados o sujetos a expediente de declaración como Bienes de Interés Cultural, cualquier actuación deberá ajustarse a lo establecido en las Normas de Protección del presente Plan de Ordenación en su Capítulo 4, apartado 4.2. También deberán cumplir las determinaciones que se establecen tanto en la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 4/1990 del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

Los edificios y conjuntos recogidos como Bienes de Relevancia Local por este planeamiento deben cumplir lo establecido en las Normas de Protección en el Capítulo 4, apartado 4.3.

##### 7.5. DECLARACION DE RUINA

##### 7.5.1. CONCEPTO Y REQUISITOS

Se declarará la situación legal de ruina urbanística en los siguientes supuestos (artículo 139 de la Ley 2/1998):

- Cuando el coste de las obras necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.

- Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en el apartado anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

Es competencia del Ayuntamiento la de declarar la situación legal de ruina de cualquier construcción o edificación.

##### 7.5.2. OBLIGACION DE LOS PROPIETARIOS

La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, constituye para los propietarios las obligaciones establecidas en el artículo 139 de la Ley 2/1998.

##### 7.5.3. ORDENES DE EJECUCION

El Ayuntamiento, y el órgano de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha competente en materia de patrimonio cultural en el caso de edificios declarados de interés cultural, deberán dictar órdenes de ejecución para la realización de las obras permitidas, según las Normas de Protección y la Legislación aplicable, todo ello según las determinaciones establecidas en los artículos 140 y 141 de la Ley 2/1998.

##### 7.5.4. RUINA FISICA INMINENTE

Cuando una construcción o edificación amenace con arruinarse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico, el Alcalde podrá disponer de todas las

medidas precisas por su solución, de acuerdo a lo establecido en el artículo 142 de la Ley 2/1998.

## 7.6. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

### 7.6.1. INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Es función del Ayuntamiento dentro del término municipal, y subsidiariamente de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la de inspeccionar las actividades territoriales y urbanísticas, pudiendo dictar órdenes de ejecución de dichas actividades con el fin de preservar las disposiciones, principios y valores contenidos en dicha ordenación, de acuerdo con las determinaciones recogidas en los artículos 174 a 176 de la Ley 2/1998 (artículo 175 modificado en la Ley 1/2003).

### 7.6.2. LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

Toda edificación, construcción e instalación y operación y actividad considerada por la ordenación territorial y urbanística como clandestina y aquellas otras actuaciones catalogadas como ilegales, se podrán legalizar de acuerdo a las determinaciones recogidas en los artículos 177 a 182 de la Ley 2/1998 (estando el artículo 178 modificado en la Ley 1/2003).

### 7.6.3. LAS INFRACCIONES Y SANCIONES URBANÍSTICAS

La vulneración de las prescripciones contenidas en estas Normas y sus Ordenanzas así como en la Ley 2/1998 tendrán la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnizaciones de los perjuicios a cargo de los mismos, todo ello independientemente de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores.

Las infracciones urbanísticas y su sanción se regularán y regirán conforme a lo prescrito en el Ley 2/1998 en los artículos 183 a 198 y en sus modificaciones en la Ley 1/2003.

## TÍTULO II: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

### CAPÍTULO 1. TIPOS DE USOS

Aunque en la modificación a la Ley 2/1998 se ha definido únicamente el uso global, pormenorizado, mayoritario y compatible, en este planeamiento se ha seguido la siguiente clasificación que resulta más explicativa:

**USO GLOBAL:** Es aquel correspondiente a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.

**USO PORMENORIZADO:** Es el correspondiente a las diferentes tipología en que pueden desagregarse los usos globales y que reglamentariamente deberán definirse.

**USO CARACTERÍSTICO O MAYORITARIO:** Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. En una actuación urbanizadora, es el que dispone de mayor superficie edificable, se considera dominante y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

**USO PERMITIDO:** Es aquel uso que se puede dar independientemente de que exista o no uso característico.

**USO COMPATIBLE:** Es aquel que puede coexistir con el uso característico sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

La simultaneidad de implantación de usos puede establecerse sin perjuicio de que se señalen restricciones en la intensidad del uso compatible, debido a las características de la ordenación.

**USO COMPLEMENTARIO:** Es aquel, relacionado directamente con el uso característico o permitido y dependiente de él, pero que puede existir de forma independiente.

**USO CONDICIONADO:** Es aquel cuya implantación depende del uso característico o permitido, no admitiéndose sin la existencia previa y simultánea de éste.

**USO PROHIBIDO:** Es aquel que por su incompatibilidad, por sí mismo, o en su relación con el uso principal, debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su 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.

## CAPÍTULO 2. CLASIFICACIÓN

### 2.1. SUELO RÚSTICO

#### 2.1.1. INTRODUCCIÓN

Se consideran usos característicos en suelo rústico los siguientes:

a) Los que engloban actividades de producción agropecuaria, entendiéndose por tal agricultura extensiva en secano y regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera (uso forestal), la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, la conservación, mejora y formación de reservas naturales.

c) Los usos recreativos, educativos y culturales, vinculados al disfrute de la naturaleza.

Con carácter general y sin perjuicio de otras limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate, se consideran usos permitidos en el suelo rústico:

a) Uso agropecuario.

b) Uso serrerías.

c) Industrias de almacenaje y desguace de automóviles.

d) Edificaciones e instalaciones al servicio de las obras públicas.

e) Canteras y actividades mineras.

f) Instalaciones de tratamiento de áridos.

g) Instalaciones especiales.

h) Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

i) Vivienda familiar.

Se consideran usos prohibidos los restantes que no se contemplan en el apartado anterior.

Excepcionalmente, podrán autorizarse instalaciones industriales que por su carácter o dimensión, resulten incompatibles con los usos propios del suelo urbano.

#### 2.1.2. USO AGROPECUARIO

##### A) Actividades agrarias:

Contempla las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales, no forestales.

Se dividen en:

- Agricultura extensiva: Contempla parcelas agrícolas de gran tamaño destinadas generalmente a cultivos de secano.

- Agricultura intensiva:

· Horticultura: Contempla los cultivos agrícolas de huerta dedicados a la obtención de verduras, legumbres y frutales.

· Viveros e invernaderos: Se consideran como tales los espacios o construcciones dedicados al cultivo de plantas y árboles.

##### B) Actividades ganaderas:

Son aquellas ligadas a la cría y reproducción de especies animales.

#### 2.1.3. USO FORESTAL

Explotación de bosques, zona de matorral y pastos, conforme a lo prescrito en cada una de las zonas de ordenación.

#### 2.1.4. USO SERRERÍAS

Instalaciones destinadas al almacenaje y transformación de la madera.

#### 2.1.5. INDUSTRIAS DE ALMACENAJE Y DESGUACE DE AUTOMÓVILES

Industrias que por su carácter, dimensiones e impacto visual resultan incompatibles con los usos urbanos. En ellas se realizan actividades de producción industrial o de almacenaje vinculadas a la extracción o producción de materias primas y su primera transformación.

Para la implantación se exigirá la resolución satisfactoria de las infraestructuras y de los servicios precisos para el funcionamiento interno del uso o actividad, de manera que su puesta en marcha no suponga gravamen alguno a las redes infraestructurales municipales ni al medio natural donde se implante.

Será obligatoria la redacción de un Estudio de Impacto Ambiental que deberá presentarse con la solicitud de licencia.

#### 2.1.6. EDIFICACIONES E INSTALACIONES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS

Se considera como tales al conjunto de construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Se consideran vinculadas directamente a las obras públicas las estaciones de servicio y las áreas de descanso de las autopistas y autovías.

El Ayuntamiento determinará las zonas de localización preferente para estos usos dentro del término municipal.

#### 2.1.7. CANTERAS Y ACTIVIDADES MINERAS

Aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo.

Se incluyen las extracciones de gravas y arenas en la zona de policía de cauces fluviales.

Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la Ley de Minas 22/1973, de 21 de julio y RD 1.994/1982, de 15 de octubre sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras y demás legislación específica que les sea de aplicación.

Estas actividades estarán siempre sometidas a la elaboración de un Análisis de Impacto Ambiental y su autorización urbanística será siempre derivada de que las medidas correctoras de la actividad sean adecuadas a juicio del Organismo competente para su autorización.

Al cesar la explotación, los autorizados vendrán obligados a la reposición del paisaje natural, reponiendo en lo posible la capa vegetal y la flora, a cuyo fin estarán obligados a la presentación de la correspondiente fianza. Las medidas correctoras presupuestadas en el proyecto serán avaladas al 100 %.

#### 2.1.8. INSTALACIONES DE TRATAMIENTO DE ARIDOS

Las instalaciones de tratamiento de áridos deberán autorizarse por la Comisión Provincial de Medio Ambiente con carácter previo a la concesión de licencia municipal.

Para la Concesión de dicha autorización el Proyecto incluirá un Análisis Técnico del Impacto Ambiental que describirá las zonas donde van a extenderse los áridos y las previsiones de medidas correctoras de los efectos del polvo, impacto visual y del lavado de áridos. En cualquier caso, al abandonar la actividad, será precisa la reposición del cauce o terreno a su estado natural.

Se exigirá la plantación de masas arbóreas y arbustivas circundantes como medidas correctoras y balsas para la decantación de finos, impidiendo que los mismos contaminen los cursos de agua superficial o subterránea próximos.

#### 2.1.9. INSTALACIONES ESPECIALES

Son usos autorizables en suelo rústico, sin perjuicio de lo establecido para cada zona de ordenación.

Para la autorización de su implantación será necesario que resuelvan adecuadamente los accesos, conexión viaria, aparcamientos e infraestructuras.

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª: Cuarteles y cárceles:

Para su implantación será necesaria la redacción previa de un Plan Especial.

Categoría 2ª: Mataderos:

Cumplirán la legislación específica de Sanidad y Agricultura. Se establece una distancia mínima para su ubicación de 1.500 m al límite del suelo urbano.

Categoría 3ª: Cementerios:

Los cementerios existentes podrán mantenerse y ampliarse, según la legislación específica:

Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria (Mortuoria (Decreto de 72/1999 de 1 de junio de 1999, de Sanidad Mortuoria) y Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas. No se ubicarán nuevos cementerios que supongan incidencia sobre algún casco urbano definido en el Plan o sobre algún núcleo rural delimitado conforme al mismo.

Categoría 4ª: Vertederos:

Debe cumplir la Ley 42/1975 de 19 de noviembre sobre Recogida de los Desechos y Residuos Sólidos Urbanos, así como el Reglamento de Actividades.

Categoría 5ª: Zonas de Turismo y Ocio:

Cumplirán lo establecido en el Real Decreto de 27 de agosto de 1982, Orden Ministerial de 28 de julio de 1966, Decreto 3.787/1970 de 19 de diciembre, normativa regional y restante normativa específica.

A su vez se dividen en:

- Adecuaciones naturalistas y parques rurales: Son aquellas instalaciones fácilmente desmontables y de escasa entidad destina-

das a facilitar la observación y disfrute de la naturaleza.

- Instalaciones deportivas en medio rural: Instalaciones permanentes destinadas a la práctica de deporte, con o sin espectadores, que convenga emplazar en el medio rural.

- Campamentos y edificaciones vinculadas a la acampada: Lugar de instalación de tiendas de campaña o caravana y conjunto de edificaciones vinculadas a los campamentos destinadas a la implantación de servicios o el alojamiento del personal empleado.

- Edificaciones permanentes de bar y restaurante: Instalaciones destinadas a servir comidas y bebidas que no incluyan habitaciones dedicadas al alojamiento de huéspedes.

- Edificaciones de hostelería: Todas las instalaciones propias para dar alojamiento, y en ocasiones comidas, a personas en tránsito, así como las instalaciones complementarias. Incluyen hoteles, hostales, mesones, paradas, pensiones, albergues sociales, etc.

#### 2.1.10. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL

Se ubicarán en suelo rústico por tratarse de usos incompatibles con el medio urbano, por lo excepcional de sus instalaciones y su dimensión, y por ser necesaria su ubicación en el medio rural.

Cualquier construcción de este tipo deberá desarrollar un fin social, ya sea asistencial, sanitario, educativo o industrial, y previa a su construcción, la Comisión Provincial de Urbanismo podrá exigir la redacción de un Plan Especial.

#### 2.1.11. VIVIENDA FAMILIAR

En suelo rústico, cuando la zona de ordenación lo permita, podrán autorizarse edificaciones destinadas a vivienda familiar siempre que no exista riesgo de formación de núcleo de población.

#### 2.2. SUELO URBANO

##### 2.2.1. USO RESIDENCIAL

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente. Se divide en las siguientes dos categorías:

-Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar.

-Categoría 2ª. Vivienda colectiva.

##### 2.2.2. USO GARAJE

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

Se establecen las siguientes categorías:

-Categoría 1ª: Anejo a viviendas independientes.

-Categoría 2ª: En planta baja, sótano o semisótano de edificios de viviendas colectivas.

-Categoría 3ª: En parcelas interiores y patios de manzana.

##### 2.2.3. USO COMERCIAL

Comprende los espacios y locales de servicio al público destinados a la compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista) y/o al por mayor.

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Local comercial:

Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensiones:

-No superiores a 400 m<sup>2</sup> de superficie de venta en comercios alimentarios

-Y no superiores a 800 m<sup>2</sup> de superficie de venta en los no alimentarios.

Categoría 2ª. Agrupación comercial:

Cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con un acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías y centros comerciales.

Categoría 3ª. Grandes superficies comerciales:

Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una misma firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los 400 m<sup>2</sup> de superficie de venta en el comercio alimentario y 800 m<sup>2</sup> en los no alimentarios.

Se pueden encontrar en las siguientes situaciones:

- Situación 1ª. Localizados en planta baja asociada o no a otras plantas del edificio, con posibilidad de almacén en sótano.

- Situación 2ª. Localizado en edificio exclusivo.

##### 2.2.4. USO OFICINAS



Comprende los edificios y locales de servicio al público, tanto oficiales como en los que predominan actividades administrativas y burocráticas de empresas y los destinados a oficinas y despachos particulares de cualquier clase.

Se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Despachos profesionales y oficinas localizados en cualquier planta de la edificación principal.

- Categoría 2ª. Despachos profesionales y oficinas localizados en edificio exclusivo.

Los locales de categoría 1ª en caso de ocupar plantas superiores a plantas de viviendas deberán contar con autorización de la comunidad de vecinos.

#### 2.2.5. USO HOSTELERO

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal, así como sus actividades complementarias, como Bares y Restaurantes.

Se clasifican en las siguientes clases y categorías:

Clase A: Hospedaje:

- Categoría 1ª. Pequeño hotel o pensión.

- Categoría 2ª. Hotel de 30 a 60 habitaciones.

- Categoría 3ª. Hotel con más de 2.000 m<sup>2</sup> de superficie total en la suma de todas sus plantas o más de 60 habitaciones.

Clase B: Hostelero de servicios:

- Categoría 1ª. Bares y restaurantes. Suministro de comidas y bebidas para consumo en el local.

- Categoría 2ª. Salas de reunión; cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos como:

· Cafés concierto.

· Discotecas.

· Salas de fiestas y baile.

· Clubs nocturnos.

· Casinos, bingos, salas de juegos recreativos y otros locales en que se practique el juego de azar.

Las situaciones de las instalaciones antes referenciadas serán las siguientes:

- Situación 1ª: En planta baja y/o en las plantas superiores de un edificio destinado al uso característico residencial.

- Situación 2ª: En planta sótano o semisótano, baja o primera planta de un edificio.

- Situación 3ª: En edificio exclusivo.

#### 2.2.6. USO INDUSTRIAL Y DE ALMACEN

Corresponde a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como al almacenamiento de las mismas.

Se consideran las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Industrias, almacenes o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial y compatibles con él. La potencia instalada será inferior a 20 C.V. y el nivel sonoro interior inferior a 50 dBA.

- Categoría 2ª. Industria compatible con la vivienda, almacenes, talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción de fuertes medidas correctoras que generen un reducido nivel de tránsito y no sea una industria insalubre, nociva o peligrosa. La potencia instalada será inferior a 100 C.V. y el nivel sonoro interior inferior a 70 dBA.

- Categoría 3ª. Industrias y, almacenes incompatibles con otros usos que no sean industriales bien por las molestias propias o por las derivadas de su implantación al requerir un dimensionamiento de infraestructuras que supera el existente, o que unido a la demanda tradicional llegara a superarlo y necesite una ubicación dentro de los polígonos industriales.

El nivel sonoro interior será inferior a 90 dBA.

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

Según su tamaño se divide en estos tres grupos:

- I Industria grande: Con superficies de parcelas superiores a 7.000 metros cuadrados; posibilidad de varios accesos y aparcamiento en el interior de la parcela.

- II Industria media: Con superficie de parcela comprendida entre los 3.250 metros cuadrados y los 7.000 metros cuadrados. Pueden tener un acceso de servicio aparte del principal y aparcamiento en el interior de la parcela.

- III Industria ligera: Con superficies de parcela entre 500 metros cuadrados y 3.250 metros cuadrados. Tendrán un único acceso y sin aparcamientos en el interior. Cuando no sean colindantes en sus límites traseros a otras parcelas pueden tener un acceso de servicio además del principal.

#### 2.2.7. USO AGRICOLA

Corresponde a todos aquellos espacios destinados a actividades agrícolas así como al almacenamiento de las mismas.

#### 2.2.8. USO DOTACIONAL

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, que hacen posible la educación, el enriquecimiento cultural, la salud y el bienestar, proporcionando los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

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

Clase A) Equipamientos sociales:

Cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:

a) Educación: Que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

b) Cultura: Que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, recintos feriales...).

c) Salud y bienestar social: Comprendiendo el primero la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales; y correspondiendo el segundo a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, mediante servicios sociales.

d) Deporte y ocio: Comprende el primero las instalaciones para la práctica del deporte y el desarrollo de la cultura física y destinándose el segundo al recreo de las personas mediante actividades básicamente culturales (teatro, cinematógrafo, circo, parques zoológicos, parques de atracciones...).

e) Religioso: Que comprende la celebración de los diferentes cultos.

Clase B) Equipamientos de servicios urbanos:

Cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

a) Mercados de abastos y centros de comercio básico: Mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

b) Servicios de la Administración: Mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

c) Otros servicios urbanos: Mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y similares) se mantiene el estado de los espacios públicos (servicios de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.

d) Cementerios: Mediante el que se proporciona el enterramiento de los restos humanos.

Clase C) Servicios infraestructurales básicos:

Cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, etc.

#### 2.2.9. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar el desarrollo de actividades de ocio-recreativas.

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

#### CAPITULO 3: OBRAS PERMITIDAS Y OBRAS PROHIBIDAS



### 3.1. SUELO RUSTICO

Se permitirá toda obra de nueva edificación que sea inherente al uso que se vaya a dar en la zona, salvo obras de ampliación si la construcción no es la propia del uso establecido.

Se permiten las obras de demolición, tanto total como parcial.

Si el uso de la construcción es el propio según la clasificación de la zona, en los edificios se podrán realizar obras de restauración, conservación, consolidación, rehabilitación y obras exteriores. En cambio, si la construcción se encuentra fuera de ordenación se autorizarán únicamente obras de conservación si es una situación totalmente incompatible y obras de conservación, acondicionamiento y obras exteriores, si la situación es parcialmente incompatible.

### 3.2. SUELO URBANO

Cuando el uso que se vaya a dar sea el característico, compatible, condicionado o complementario, se permitirá toda obra de nueva edificación y en los edificios. Las obras de demolición total se permitirán si los edificios de la misma parcela pueden seguir funcionando independientemente.

Cuando la situación se encuentre fuera de ordenación se estará a lo dispuesto en el apartado 2.5 del Título I de las presentes Normas Urbanísticas, tanto para las situaciones totalmente incompatibles como para las parcialmente incompatibles.

## TITULO III: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

### CAPITULO 1: DEFINICIONES

Las Condiciones Generales de Edificación establecen las limitaciones físicas a que han de ajustarse las edificaciones por sus propias características y por su relación con el entorno, así como las condiciones técnicas, de seguridad, de habitabilidad y estéticas.

A continuación establecemos una serie de definiciones de los términos que aparecen en los apartados posteriores:

- Alineación exterior: Es la línea que define el límite entre las parcelas edificables y los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

- Alineación interior: Es la línea que define el límite entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de parcela.

- Altura de cornisa: Es la distancia desde la rasante hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta permitida (ático retranqueado no cuenta).

- Altura máxima de la edificación: La altura máxima de los edificios vendrá definida por el número de plantas edificables y/o por la altura en metros, debiendo cumplirse ambas condiciones simultáneamente.

- Atico: Planta que se sitúa por encima de la cara superior del forjado de la última planta

permitida de un edificio, cuya superficie edificada es inferior a la de la misma. La superficie no ocupada por la edificación se destinará a cubierta terraza o azotea transitable, que no podrá ser objeto de acristalamiento o cerramiento.

- Azotea: Es la cubierta llana de un edificio, dispuesta para poder andar por ella. La azotea sólo se considera transitable para mantenimiento.

- Balcón: Parte de forjado de planta visitable que sobresale de la línea de fachada desde cualquier estancia y dotado de algún sistema de protección tipo barandas, petos o similar.

- Balcón corrido: El que comprende varios huecos de una fachada.

- Características morfológicas: Se define así a la composición volumétrica general del edificio, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición de la estructura general y la configuración de sus plantas.

- Edificabilidad: Se designa con este nombre el valor que el planeamiento define para limitar la superficie de la edificación permitida en una parcela o en una determinada área de suelo.

Puede establecerse por la cifra absoluta del total de metros cúbicos o metros cuadrados construidos (suma de las superficies

computables de todas las plantas), o por la relativa, en metros cúbicos o metros cuadrados construidos (suma de todas las plantas) respecto de cada metro cuadrado de superficie de la parcela, de la manzana o de la zona de que se trate. En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la «parcela edificable».

- Envolvente de un edificio: Está constituida por todas sus fachadas y cubiertas, excluidas aquellas que delimitan patios cerrados con superficie inferior al cincuenta por ciento (50 %) de la exigida para ellos por la Normativa del Plan General.

- Garaje: Se denomina garaje a un espacio edificado dedicado al aparcamiento de vehículos.

- Linderos: Son las líneas perimetrales que definen una parcela.

- Línea de edificación: Es la proyección horizontal definida por el o los planos de fachada y las medianerías.

- Medianería: Es la pared común a dos casas u otras construcciones contiguas. También se denomina así a la cerca, vallado o seto vivo común a dos predios rústicos que deslinda.

- Parcela: Se califica como parcela el suelo, urbano o urbanizable, de dimensiones mínimas y características típicas, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico en suelo urbano y urbanizable y vinculado dicho aprovechamiento a todos los efectos, conforme al presente planeamiento.

- Parcela edificable: Es la superficie de terreno que permite implantar un uso o actividad, y es igual a la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de las alineaciones interiores y exteriores. Deberá cumplir con las condiciones mínimas de parcela edificable definidas más adelante.

- Plano de fachada: Es el plano vertical trazado paralelamente a la directriz de las alineaciones, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio. No se considerarán los salientes ni vuelos en la misma.

- Planta de piso: Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

- Rasante: es la cota o altura de referencia determinada para cada parcela. Toda edificación deberá ajustarse a las alineaciones y rasantes oficiales, y en su defecto, a las reales o actuales que para una parcela específica o para una parte o la totalidad del núcleo urbano estén contenidas en las presentes Normas o sean señaladas, en su defecto, por el Ayuntamiento.

- Retranqueo: Es el valor obligado medido en metros de la distancia mínima a que debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación oficial o a uno cualquiera de los linderos de la parcela. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

- Separación entre edificios: Es la menor distancia medida en metros entre las líneas de edificación en una misma parcela, en parcelas colindantes o en parcelas enfrentadas en ambos lados de una vía. Se tomará dicha medida perpendicularmente a la línea de fachada en el punto en que dicha línea se encuentre más próxima a la del edificio con respecto al cual se efectúa la medición.

- Superficie construida por planta: Es el área de proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada (o considerando los ejes de medianerías en el caso de edificaciones adosadas), excluidas de ésta las zonas o cuantías que a continuación se enumeran y las que a estos efectos se establecen en el Título IV: «Normas de Protección» y en el Título V: «Normas Zonales».

1. Los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos con estructura ligera desmontable, la superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

2. Las superficies destinadas a garaje-aparcamiento situadas en plantas bajo rasante, incluidos los accesos desde la vía pública, o en plantas bajas de edificios de uso residencial en categoría de vivienda unifamiliar, o en los de cualquier otra tipología con un límite máximo en el primer caso de 15 m<sup>2</sup> útiles por plaza o de 25 m<sup>2</sup> útiles por plaza en los segundos.

3. Los locales de planta baja o bajo rasante y en construcciones

permitidas por encima de la altura del edificio, destinados a alojar las instalaciones del edificio, de dimensiones que deberán justificarse, tales como cuartos de calderas, maquinarias de ascensores, basuras, contadores y grupos de presión, o aquellas que, sin ser de obligada instalación contribuyen al mejor confort y habitabilidad del edificio.

4. Los locales destinados a albergar Centros de Transformación.

5. Los conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones superiores a cincuenta (50 dm<sup>2</sup>) decímetros cuadrados.

6. Los huecos de aparatos elevadores.

7. El 50 % de los balcones o porches cubiertos. Si están cerrados en tres de sus cuatro orientaciones se computarán al 100 % para la superficie construida.

8. Las azoteas y las terrazas en su totalidad.

9. Los trasteros y las salas de reunión de comunidad en vivienda colectiva.

10. En uso residencial, las superficies de altura libre inferior a 1,50 metros.

- Superficie construida (total): Es la resultante de la suma de las superficies construidas en todas las plantas, según las especificaciones del punto anterior.

- Terraza: Cubierta plana y transitable, abierta al exterior al menos por uno de sus lados y dotado de algún sistema de protección tipo barandas, petos o similar. Su uso se considera asociado al uso residencial.

## CAPITULO 2: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION EN SUELO RUSTICO

### 2.1. CONDICIONES DE EDIFICACION PARA TODO USO

#### 2.1.1. AMBITO DE APLICACION

Las Condiciones Generales de Edificación y regulación de servicios establecen las limitaciones físicas de carácter general a que han de sujetarse las edificaciones en el suelo rústico, así como las condiciones estéticas, constructivas e higiénicas.

Estas Condiciones Generales estarán supeditadas a las condiciones específicas que para cada categoría de suelo se establezcan para cada uso o actividad en el siguiente apartado.

En el Título I, en el apartado 3.2.2 se contempla el Régimen Urbanístico del Suelo Rústico, así como el procedimiento para su calificación, en los casos que sea necesario, y obtención de las correspondientes licencias.

Se establecen, conforme a lo establecido en el artículo 47.2 de la Ley 2/1998, modificado en la Ley 1/2003, dos categorías de suelo rústico:

- Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección (SRP).
- Suelo Rústico de Reserva (SRR).

Quedan delimitadas en el Plano n° 4.2 las áreas o zonas homogéneas de suelo rústico donde se permite la construcción de viviendas unifamiliares de acuerdo a la modificación del artículo 63.1.A.a) de la Ley 2/1998 en la Ley 1/2003 en su artículo 2.20 con una densidad máxima de seis viviendas por hectárea y con parcela mínima la establecida en el apartado 2.2.10 de este Título. Queda prohibida la construcción de viviendas en las zonas de aplicación de las normas de protección de infraestructuras y equipamientos, tal y como queda especificado en el Título IV: «Normas de Protección» de estas Normas Urbanísticas.

#### 2.1.2. CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE

Se considera parcela mínima edificable la mínima superficie de una finca que permite implantar un determinado uso o actividad.

#### 2.1.3. CONDICIONES DE POSICION Y OCUPACION DE LOS EDIFICIOS EN LA PARCELA

Se seguirán las siguientes medidas tendentes a impedir la formación de núcleos en suelo rústico:

-La forma de la parcela ha de ser tal que pueda quedar inscrito en la misma un círculo de 50 m de diámetro.

- Un círculo de 100 m de radio con centro en el de gravedad de la planta de la construcción de nueva licencia, no podrá incluir más de dos edificaciones (incluida la solicitada).

- Los retranqueos, siempre que no exista acuerdo en contrario con los colindantes, serán de 5 m a lindero. En ningún caso la edificación quedará a menos de 15 m del eje del camino o vías de acceso, siempre y cuando éste no se trate de una vía pecuaria, en

cuyo caso se respetará la anchura oficial de la misma y se adoptará un retranqueo adicional de 5 m. Los retranqueos con linderos y parcelas se determinan para cada uso o actividad. En lo referente al Retranqueos respecto a carreteras, ferrocarriles y cauces públicos se estará a disposición de lo que marque la legislación sectorial correspondiente. Como norma general las edificaciones se situarán en puntos no destacados del paisaje evitando las divisorias de las pendientes del terreno.

#### 2.1.4. CONDICIONES DE VOLUMEN

##### 2.1.4.1. SUPERFICIE

Superficie máxima ocupada por la edificación es la máxima superficie, en planta de terreno, que puede ocupar el edificio incluidas las zonas exteriores cubiertas.

Superficie edificada es el total de superficie construida de la edificación incluyendo todas sus plantas y el 50 % de los espacios cubiertos exteriores. Esta puede determinarse como tal o como edificabilidad o porcentaje de superficie edificada respecto a la superficie de la finca.

Se autoriza la construcción de casetas de aperos de 20 m<sup>2</sup> de superficie máxima, para almacenaje de pequeño material, cualquiera que sea la superficie de la parcela.

##### 2.1.4.2. ALTURAS

Se entiende por altura de cerramientos verticales la distancia vertical entre la rasante del terreno y el borde del alero o cubierta o, en su caso, la cara inferior del último forjado.

La altura máxima para cada uso o actividad se regula en un posterior apartado.

Como norma general no se permiten construcciones de altura superior a los 7,00 m, salvo en los casos expresamente permitidos en la regulación del uso o actividad correspondiente.

La altura máxima no podrá ser sobrepasada en ninguna de las rasantes del terreno quedando prohibidas por encima de ésta todo tipo de construcciones a excepción de la cubierta del edificio.

Se considera altura máxima de cumbrera la máxima altura que puede alcanzar el edificio incluidos todos los elementos de cubierta del mismo. Esta será para cada uso o actividad la regulada en la Norma Zonal correspondiente.

Altura de planta es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos o entre la rasante de la acera o terreno en su caso con la cara inferior del forjado inmediatamente superior.

Altura libre es la distancia entre la cara del pavimento y la inferior del techo de la planta considerada.

#### 2.1.5. CONDICIONES HIGIENICAS Y DE INFRAESTRUCTURAS BASICAS

##### 2.1.5.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Toda edificación destinada a vivienda o estancia de personas deberá contar con suministro de agua con el caudal mínimo necesario para la actividad y las condiciones de potabilidad determinadas por la autoridad sanitaria competente.

En el caso de edificaciones de vivienda la dotación mínima será de 250 litros por habitante y día.

La condición de caudal y potabilidad deben establecerse en función del tipo de actividad.

Considerando que el agua es bien escaso, no deben utilizarse las aguas de gran pureza para actividades industriales, extractivas o agropecuarias que no lo requieran, excepto cuando no existan otras alternativas de utilización.

##### 2.1.5.2. SANEAMIENTO

Las aguas residuales deben conducirse a las redes generales de saneamiento, si existen, o a pozos absorbentes, previa depuración de fosas sépticas o plantas depuradoras, según el carácter de la actividad que las genera.

Queda prohibido el vertido de aguas residuales a cauces públicos, barrancos o acequias.

La utilización de pozos absorbentes se prohibirá en aquellas zonas donde exista riesgo de contaminación de aguas subterráneas. Para controlar los peligros de contaminación, la separación mínima entre un pozo absorbente de aguas residuales y otro de abastecimiento de agua no deberá ser inferior a cincuenta metros, y el pozo de abastecimiento siempre deberá quedar situado aguas arriba respecto del pozo absorbente de aguas residuales.

Todo vertido procedente de actividades ganaderas, extractivas o industriales que puedan contener elementos no biodegradables deberá contar con un sistema previo de autodepuración según regule y apruebe el Organismo competente.

#### 2.1.5.3. ACCESO RODADO A LAS EDIFICACIONES

Se prohíbe el tratamiento superficial de las zonas destinadas a acceso rodado o peatonal con pavimentos rígidos típicos de las zonas urbanizadas como el hormigón, asfalto, solados continuos, etc.,

salvo que resulte imprescindible para el desarrollo de la actividad.

Esta limitación no afecta al encuentro inmediato de acceso a carreteras, que pueden considerarse anexo a las mismas y tratarse por tanto con pavimentos rígidos o recubrimientos asfálticos.

### 2.1.6. CONDICIONES ESTÉTICAS Y CONSTRUCTIVAS

#### 2.1.6.1. CONDICIONES GENERALES

Las condiciones estéticas y constructivas marcadas en este apartado serán las aquí dispuestas, siendo éstas complementadas por la correspondiente Norma de Protección. Asimismo, las construcciones se ajustarán en todo caso a lo dispuesto en la Ley 2/1998 de Castilla-La Mancha, en virtud de la cual habrán de adaptarse en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

#### 2.1.6.2. COMPOSICION

Las construcciones deberán adaptarse a las invariantes formales y tipológicas de la arquitectura tradicional de su entorno. Estos se traducen al tratamiento de composición, volumen, altura, cubierta, huecos de fachada, materiales, etc.

En toda solicitud de licencia de edificación, previa calificación correspondiente en los casos necesarios de acuerdo al artículo 60 de la Ley 2/1998 modificado en la Ley 1/2003, se exigirá la justificación documental y resto de requisitos contemplados en los artículos 55 a 60 de la Ley y sus modificaciones en la Ley 1/2003, así como en el capítulo 4 de las presentes Normas.

En este sentido se respetará, justificando en su caso la imposibilidad de hacerlo, el arbolado y vegetación existentes y el manto de tierra vegetal. En el caso de sustitución y arbolado se utilizarán las especies autóctonas del lugar, justificando su elección.

#### 2.1.6.3. FACHADAS

En general se deja libertad en cuanto a la composición y técnicas constructivas de las fachadas. Se procurará evitar los materiales de construcción y la composición de huecos y volúmenes que, en función de los epígrafes anteriores, no se adecuen al entorno natural y construido de la edificación.

Todas las fachadas del edificio deberán tener el mismo tratamiento o existir una armonía entre los diferentes materiales empleados.

#### 2.1.6.4. CUBIERTAS

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad con una pendiente máxima del 50 %. Los aleros deberán resolverse de la manera tradicional con borde de alero del mismo material y en el mismo plano que el faldón de cubierta a que corresponda.

Quedan prohibidos los petos.

El vuelo máximo del alero sobre los cerramientos verticales de fachada es de 60 cm.

El material de cobertura será preferentemente la teja cerámica perfil y color rojo. En caso contrario deberá justificarse su adecuación al entorno.

En edificaciones de uso agrario e industrial se podrá utilizar el fibrocemento siempre que el radio de la onda y el color sean iguales o semejantes a los de la teja cerámica antes mencionada.

Excepto en el uso de invernadero se prohíben los materiales plásticos traslúcidos en una superficie superior a 1/10 de la superficie total de la cubierta.

#### 2.1.6.5. CERRAMIENTO DE FINCAS

Los cierres de fincas podrán hacerse con malla metálica o malla ganadera, empalizadas de madera o cañizo y setos arbustivos, con una altura máxima de 2,00 m.

En el caso de fincas dedicadas a la cría y guarda de animales se permitirá el cerramiento con fábrica de mampostería cuya altura no puede sobrepasar 1,50 m.

A ambos lados de los caminos se establece la línea límite de vallado para materiales no opacos en 7 m medidos en horizontal desde el eje del camino. Si los elementos de los vallados fuesen opacos, el vallado se situará a una distancia mínima de 10 m, medidos en horizontal desde el eje del camino. En caso de existir Ordenanza de Caminos para el término municipal se estará a lo dispuesto en ésta para el vallado de fincas. El cerramiento deberá adecuarse en cualquier caso a las características tipológicas constructivas y estéticas de su entorno.

En el caso de que el cierre de la finca limite el campo visual, como por ejemplo en carreteras en ladera, y en todas las vías que tengan un potencial de vista de interés paisajístico, los cerramientos se retranquearán o reducirán su altura hasta que no obstaculicen dicho campo visual.

#### 2.1.6.6. MOVIMIENTOS DE TIERRA

Los movimientos de tierras sólo serán autorizables cuando sean indispensables para el desarrollo de una actividad o edificación exigiéndose la justificación documental de estos supuestos.

Salvo en obras de carreteras u otras en que se justifique adecuadamente, los desmontes y terraplenes no podrán tener una altura superior a tres metros y las pendientes deberán ser inferiores al 30 %.

Se prohíbe la formación de muros de contención y las pendientes superiores al 30 %, excepto en el supuesto de necesidad para la ejecución de una obra pública, debiendo presentarse en este caso un Estudio de Evaluación del Impacto Ambiental, así como el proyecto constructivo correspondiente, que justifiquen la necesidad de llevar a cabo tales actuaciones y las medidas correctoras imprescindibles para salvaguardar las características naturales del terreno y la conservación del ambiente y del paisaje.

#### 2.1.6.7. CARTELES Y ELEMENTOS DE SEÑALIZACION

La instalación de carteles y artefactos publicitarios, con excepción de las zonas públicas e información u orientaciones oficiales, estará sujeta al requisito de obtención de licencia urbanística, previa presentación de un informe justificativo de la falta de incidencia visual negativa sobre el paisaje o los monumentos. En todo caso debe cumplirse lo establecido en el artículo 24 de la Ley Estatal L 25/1988 de Carreteras y en el artículo 24 de la autonómica L 9/1990 de Carreteras y Caminos.

Queda prohibida la publicidad pintada o situada sobre elementos naturales.

#### 2.1.6.8. AMPLIACION DE EDIFICIOS EXISTENTES

La ampliación de los edificios existentes, siempre que su uso o actividad sea permitido o autorizado, deberá mantener, si se trata de un edificio de carácter tradicional, las líneas generales de composición, fachadas, aleros, huecos, materiales, colores, etc. del mismo.

En el caso de tratarse de la ampliación de los edificios existentes o remodelación de un edificio que no cumpla con todas o alguna de las condiciones generales y particulares de edificación y servicios, las obras deberán incluir las correspondientes de remodelación y adecuación a dichas condiciones y la coherencia del total de edificación resultante.

### 2.2. CONDICIONES DE EDIFICACION SEGUN EL USO

#### 2.2.1. USO AGROPECUARIO

Según sus características propias las construcciones cumplirán las siguientes condiciones:

##### A) ACTIVIDADES AGRARIAS.

1. Construcciones e instalaciones accesorias a la actividad agrícola.

Las edificaciones para guarda de aperos de labranza podrán instalarse en parcelas con las siguientes condiciones:



Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	10.000 m <sup>2</sup>
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m <sup>2</sup>
Superficie máxima ocupada		20 m <sup>2</sup>
Número de plantas		1 p. baja
Altura máxima cerramientos verticales		2,50 m.
Altura máxima cumbrera		4,00 m.
Retranqueo mínimo a lindero		5,00 m.
Retranqueo mínimo a caminos		15,00 m.
Huecos en paramentos exteriores a excepción de los de reglamento		Máximo 2

Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas en el exterior no incluidas dentro de la edificación en su totalidad, prohibiéndose las cubiertas planas y los accesos exteriores a la misma. El edificio carecerá de cimentación a excepción de la imprescindible para la estabilidad de la construcción.

#### 2. Naves agrícolas.

Las edificaciones para almacenaje y transformación de productos agrícolas podrán ocupar hasta el 10% de la superficie total de la finca y deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	10.000 m <sup>2</sup>
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m <sup>2</sup>
Número de plantas		1 p. baja
Altura máxima cerramientos verticales		7,00 m.
Altura máxima cumbrera		8,50 m.
Retranqueo mínimo a lindero		10,00 m.
Retranqueo mínimo a caminos		15,00 m.

Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas en el exterior no incluidas dentro de la edificación en su totalidad, prohibiéndose las cubiertas planas y los accesos exteriores a la misma.

#### 3. Invernaderos.

El tamaño mínimo de la finca para la instalación de invernaderos será de 10.000 m<sup>2</sup> en suelo rústico de reserva y de 15.000 m<sup>2</sup> para suelo rústico no urbanizable de especial protección. La superficie máxima ocupada por la edificación será de 10 %.

Las condiciones edificatorias aplicables serán las siguientes:

Número de plantas		1 p. baja
Altura máxima cerramientos verticales		4,50 m.
Altura máxima cumbrera		6,00 m.
Retranqueo mínimo a lindero		5,00 m.
Retranqueo mínimo a caminos		15,00 m.

Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.

Resolverán en el interior de la parcela el aparcamiento de vehículos quedando prohibidas las obras de pavimentación, exterior e interiormente, salvo las que resulten imprescindibles para el servicio de la explotación.

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

#### 4. Naves para el cultivo de champiñón y otros cultivos agrícolas.

Se entiende por este tipo de naves a las destinadas a los cultivos intensivos que deban protegerse de la luz solar.

La construcción de estas naves deberá someterse a la previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, siguiendo el trámite establecido en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. Las condiciones edificatorias serán las siguientes:

Superficie mínima de parcela	Suelo rústico de reserva	10.000 m <sup>2</sup>
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m <sup>2</sup>
Superficie máxima ocupada		10 %
Edificabilidad máxima		0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Número de plantas		1 p. baja
Altura máxima de cerramientos verticales		4,5 m.
Altura máxima cumbrera		6,00 m.
Retranqueo mínimo a lindero		5,0 m.
Retranqueo mínimo a caminos		15,0 m.
Distancia mínima a carretera asfaltada		100 m.

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

Se permitirán las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación.

#### B) ACTIVIDADES GANADERAS.

##### 1. Establos, residencias y criaderos de animales en régimen de estabulación.

En ningún caso ocuparán una superficie superior al 10 % de la finca y cumplirán las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	10.000 m <sup>2</sup>
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m <sup>2</sup>
Número de plantas		1 p. baja
Altura máxima cerramientos verticales		4,00 m.
Altura máxima cumbrera		6,00 m.
Retranqueo mínimo a lindero		10,00 m.
Retranqueo mínimo a caminos		15,00 m.

En ningún caso estas condiciones supondrán la situación de fuera de ordenación de las construcciones de este tipo existentes en el suelo rústico en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas siempre que se ajusten a las condiciones exigibles en cuanto a la separación de núcleos de población y de las afecciones sectoriales que les afecten debiendo ajustarse las obras de reconstrucción o separación a las condiciones generales de edificación fijadas en estas Normas.

Las distancias mínimas entre estas construcciones y los núcleos de población o lugares donde se desarrollen actividades que exijan presencia permanente o concentraciones de personas así como equipamientos (mataderos, depósitos de agua, captaciones de suministro) se ajustarán a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres, y Peligrosas, sin que en ningún caso puedan ser inferiores a 2.000 m (respecto al límite del suelo urbano), salvo causa justificada a juicio del Organismo Competente. Esta separación no será nunca inferior a 200 m de los cursos de agua, pozos y manantiales.

Los proyectos contendrán específicamente la solución adoptada para absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún



caso podrán ser vertidas a cauces, barrancos, ni caminos o a la intemperie. En todo caso cumplirán cuanto les sea de aplicación de las disposiciones de carácter sectorial.

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad. Se permitirán las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación.

#### 2. Explotaciones ganaderas en régimen de estabulación libre y semiestabulado.

Queda prohibida la construcción de viviendas vinculadas a este tipo de explotaciones. Las condiciones edificatorias aplicables serán las siguientes:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	10.000 m <sup>2</sup>
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida		8 % del total de la finca
Número de planta		1 p. baja
Altura máxima cerramientos verticales		4,00 m.
Altura máxima cumbre		6,00 m.
Retranqueo mínimo a linderos		15,00 m.
Retranqueo mínimo a caminos		15,00 m.

Se prohíben las obras de urbanización exterior, y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad. Se permiten las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación.

Los cobertizos no podrán tener cerrados sus paramentos.

Están permitidos los abrevaderos.

#### 3. Cría de especies piscícolas.

Será necesario justificar la ausencia de incidencias negativas sobre el medio ambiente mediante la presentación del correspondiente Estudio de Evaluación del Impacto Ambiental. Las edificaciones deberán atenerse a las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	10.000 m <sup>2</sup>
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m <sup>2</sup>
Superficie máxima ocupada		10 %
Número máximo de plantas		2
Altura máxima de cerramientos verticales		7 m.
Retranqueo mínimo a linderos		10 m.
Retranqueo mínimo a camino		15 m.

Las cubiertas serán inclinadas en su totalidad. Se permiten las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación.

#### 4. Cerramiento de fincas.

El cerramiento de fincas de mampostería u obra de fábrica está permitido en los casos de uso para explotaciones ganaderas o de especies piscícolas. Queda prohibido para el uso de actividades agrarias.

La altura máxima será, en general, de 2,00 m ajustándose la situación y materiales a las especificaciones de las Condiciones Generales de Edificación, excepto en las de mampostería cuya altura máxima será de 1,50 m.

##### 2.2.2. USO FORESTAL

Las construcciones destinadas al uso de explotación de bosques, zona de matorral y pastos, deberán someterse a las condiciones que para las mismas hayan establecido los organismos competentes en materia forestal y medioambiental (ICONA, Consejería de Agricultura de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, Ministerio de Agricultura y Medio Ambiente, etc.). Se establece una parcela mínima edificable de 15.000 m<sup>2</sup> en suelo rústico de reserva y 20.000 m<sup>2</sup> en suelo rústico no urbanizable de especial protección y una superficie máxima ocupada por la edificación del 10 %.

##### 2.2.3. SERRERIAS

Se cumplirán las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	20.000 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima	0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie máxima ocupada	2.000 m <sup>2</sup>
Número de plantas	1 p. baja
Altura máxima cerramientos verticales	6 m.
Altura máxima de cubiertas	8 m.
Retranqueo mínimo a linderos	15,00 m.
Retranqueo mínimo a caminos	15,00 m.

Separación al menos de 100 m de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas.

Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas al exterior no incluidas dentro de la superficie máxima ocupada, así como las obras de pavimentación exterior y el cerramiento o vallado de la finca.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

##### 2.2.4. INDUSTRIAS DE ALMACENAJE Y DESGUACE DE AUTOMOVILES

Se cumplirán las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	20.000 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima	0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie máxima ocupada	10 %
Número de plantas	1 p. baja
Retranqueo mínimo a lindero	15,00 m.
Retranqueo mínimo a caminos	15,00 m.

En el caso de talleres de reparación de vehículos la superficie mínima de parcela será de 15.000 m<sup>2</sup>.

Separación al menos de 100 m de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas.

La altura máxima de la edificación será la requerida para el uso a que se destine, no pudiendo sobrepasar en ningún caso los 8 m.

Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas al exterior no incluidas dentro de la superficie máxima ocupada, así como las obras de pavimentación exterior y el cerramiento o vallado de la finca.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

##### 2.2.5. EDIFICACIONES E INSTALACIONES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS

Para este caso no se establece ninguna condición de parcela mínima ni de superficie máxima ocupada, ya que ésta se deberá ajustar a las necesidades de la instalación de que se trate.

En el caso particular de las gasolineras, la altura máxima podrá alcanzar los 12 m y la parcela mínima será de 1.000 m<sup>2</sup>. Cumplirán las disposiciones de las regulaciones sectoriales que les sean de aplicación.

Estas condiciones no resultarán exigibles para las edificaciones provisionales que deben instalarse durante la construcción de la infraestructura.

Los trazados y emplazamientos deberán realizarse teniendo en cuenta las características geotécnicas y morfológicas del terreno para evitar la creación de fuentes de erosión, obstáculos a la libre circulación de las aguas o impacto paisajístico.

Durante la realización de las obras deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal en las zonas adyacentes debiéndose proceder, a la terminación de las mismas, a la restauración del terreno mediante la plantación de especies fijadoras. Se asegurará el drenaje de las cuencas vertientes de forma que sea suficiente para la evacuación de avenidas.

### 2.2.6. CANTERAS Y ACTIVIDADES MINERAS

Deberá justificarse en todo caso la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse adecuadas al paisaje tanto en su localización como en su volumetría y diseño. La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a sus requerimientos funcionales, de acuerdo con la legislación de minas y, en defecto de previsión expresa de ésta, de acuerdo con el informe del órgano competente en la materia.

### 2.2.7. INSTALACIONES DE TRATAMIENTO DE ARIDOS

Serán de aplicación las mismas condiciones que en el apartado anterior.

### 2.2.8. INSTALACIONES ESPECIALES

#### Categoría 1ª: CUARTELES Y CARCELES.

Se atenderán a las condiciones especificadas en el Plan Especial de obligada redacción para su implantación.

#### Categoría 2ª: MATADEROS.

Tendrán las dimensiones adecuadas a su uso, y en todo caso cumplirán con las condiciones de la legislación específica de Sanidad y Agricultura.

Se establece una distancia mínima para su ubicación de 2.000 m al límite del suelo urbano.

#### Categoría 3ª: CEMENTERIOS.

Las construcciones que se realicen cumplirán con las condiciones de la legislación específica mencionadas en las Condiciones Generales de los Usos para los cementerios.

#### Categoría 4ª: VERTEDEROS.

Será de obligada ejecución un cerramiento perimetral de altura máxima 2,00 m. Se permiten edificaciones anejas, vinculadas a la explotación del vertedero o depósito, que obligatoriamente deberán quedar incluidas dentro de su perímetro, con las siguientes condiciones:

La superficie mínima de la finca será la adecuada y necesaria a los requerimientos funcionales del uso.

Superficie máxima ocupada 10 %  
Número de plantas 1 p. baja

Parcela mínima	15.000 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima	20 m <sup>2</sup> /1.000 m <sup>2</sup> parcela
Número máximo de plantas	UNA
Altura máxima de cerramientos verticales	4,00 m.
Altura máxima de cubreras	6,50 m.
Retranqueo mínimo a linderos	10 m.
Retranqueo mínimo a caminos	15 m.

La ocupación de la superficie de la finca para el área de acampada no será superior al 75 %. El 25 % restante se dedicará a zonas verdes, equipamientos, instalaciones y otros servicios de uso común. En ningún caso los espacios libres y deportivos podrán ser inferiores al 15 %. Se dispondrá de arbolado perimetral en toda la finca.

La capacidad de acogida estará incluida entre un mínimo de 100 campistas y un máximo de 600, con independencia de que sean en tienda o caravana. Excepcionalmente, con informe del organismo regional competente, se permitirá alcanzar un máximo de 1.000 plazas, reuniendo el terreno características favorables.

Las fincas que obtengan la autorización para destinarse a este uso, adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá adscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad.

Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas, entendiéndose por tal la que se prolongue por espacio superior a 6 meses.

Los campamentos de turismo contarán con acceso fácil por carretera o camino asfaltado que permita la circulación en doble sentido.

La existencia del viario o infraestructuras que exijan estas instalaciones, en ningún caso podrán generar derechos de reclasificación del suelo.

Altura máxima cerramientos verticales	4,5 m.
Altura máxima de cubrera	6,00 m.
Retranqueo mínimo a linderos	15,00 m.
Retranqueo mínimo a caminos	15,00 m.

Se exceptúan de estas condiciones aquellos vertederos y depósitos que realicen el tratamiento y transformación de los residuos. En estos casos se aplicarán las condiciones establecidas en el apartado 2.2.4.

#### Categoría 5ª: ZONAS DE TURISMO Y OCIO.

##### 1) Adecuaciones naturalistas y parques rurales.

Se aplicarán las siguientes condiciones de la edificación:

Parcela mínima	10.000 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima	—
a.- Adecuaciones Naturalista	100 m <sup>2</sup>
b.- Parques Rurales	500 m <sup>2</sup>
Número máximo de plantas	UNA
Altura máxima de cerramientos verticales	4,50 m.
Altura máxima de cubrera	6,00 m.
Retranqueo mínimo a linderos	10 m.
Retranqueo mínimo con caminos	15 m.

Las cubiertas de las construcciones serán siempre inclinadas.

##### 2) Instalaciones deportivas en medio rural.

Parcela mínima	15.000 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima	0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Número máximo de plantas	UNA
Altura máxima de cerramientos verticales	4,50 m.
Altura máxima de cubreras	6,00 m.
Retranqueo mínimo a linderos	5 m.
Retranqueo mínimo a caminos	15 m.

La altura máxima de las instalaciones para la práctica del deporte podría ser superior hasta adecuarse a las condiciones dictadas por el Consejo Superior de Deportes.

##### 3) Campamentos y edificaciones vinculadas a la acampada.

Para las edificaciones vinculadas a la acampada deberán cumplirse las siguientes condiciones:

Parcela mínima	15.000 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima	20 m <sup>2</sup> /1.000 m <sup>2</sup> parcela
Número máximo de plantas	UNA
Altura máxima de cerramientos verticales	4,00 m.
Altura máxima de cubreras	6,50 m.
Retranqueo mínimo a linderos	10 m.
Retranqueo mínimo a caminos	15 m.

Será exigible una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados de capacidad.

Todas las plazas de acampada deberán tener acceso directo desde una calle interior, que tendrá un ancho mínimo de 3 m para circulación en un sentido si el aparcamiento se prevé fuera del recinto de acampada. Asimismo, deberán guardar una separación mínima de 50 m de la carretera de acceso y 30 m del camino de acceso.

Las plazas de acampada deberán mantener un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de 3 m.

Se deberá dotar a las edificaciones de los servicios mínimos de abastecimiento de agua, saneamiento con depuración mediante tratamiento biológico (con garantías de conservación y funcionamiento adecuadas) si no existe red de alcantarillado, suministro de energía eléctrica y alumbrado.

Se dotará de agua y energía eléctrica cada plaza prevista para caravana. Habrá puntos de toma de ambas instalaciones al servicio de las restantes plazas de acampada, de tal forma que la distancia máxima entre unos y otros no supere los 15 m.

Los campamentos de turismo se situarán a más de 50 m del cauce de los ríos y arroyos, fuera de la zona inundable en máxima crecida.

La distancia mínima entre dos campamentos de turismo será de 1.500 m.

##### 4) Edificaciones de hostelería y hotelaría.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

	Pequeño tamaño	10.000 m <sup>2</sup>
Parcela mínima	Resto	20.000 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima	Pequeño tamaño	7,5 %
	Resto	5 %
Número máximo de plantas		TRES
Altura máxima de cerramientos verticales		10 m.
Retranqueo mínimo a linderos		5 m.
Retranqueo mínimo a caminos		15 m.

Se entiende por edificaciones de hostelería y hotelería de pequeño tamaño aquellas que no superan los 750 m<sup>2</sup> construidos.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de edificación.

Las edificaciones permanentes de bar-restaurante, de servicios y de hostelería cumplirán, además de las condiciones particulares anteriores señaladas, las condiciones generales de edificación para el Suelo Rústico, las que señalan estas Normas para los citados usos en los suelos con destino urbano y cuantas les sean de aplicación de carácter supramunicipal y derivada de la normativa sectorial aplicable.

#### 2.2.9. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL

Para este caso no se establece ninguna condición de parcela mínima ni de superficie máxima ocupada, ya que ésta se deberá ajustar a las necesidades de la instalación de que se trate. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

Retranqueo mínimo a linderos	20 m.
Retranqueo mínimo con caminos	20 m.

Se respetarán las distancias establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres,

Nocivas y Peligrosas con informe de la Comisión Provincial de Saneamiento.

Respetarán las Condiciones Generales en suelo rústico así como las Condiciones Generales de edificación y uso, en las actividades que les sean de aplicación, señaladas para los suelos con destino urbano, independientemente de las que les sean de aplicación de carácter supramunicipal o de normativa sectorial.

#### 2.2.10. VIVIENDA FAMILIAR

##### 2.2.10.1. CATEGORIAS

Se establecen las siguientes categorías:

1ª: Vivienda familiar vinculada a explotación agropecuaria.

2ª: Vivienda familiar vinculada a explotación industrial.

3ª: Vivienda familiar vinculada a la defensa y mantenimiento del medio natural.

4ª: Vivienda familiar vinculada al entretenimiento de la obra pública.

5ª: Vivienda familiar autónoma.

#### 2.2.10.2. CONDICIONES DE EDIFICACION

##### 1) Normas generales:

Las edificaciones de vivienda familiar deberán cumplir las Condiciones Generales de Edificación y Uso que señalan estas Normas Urbanísticas para la viviendas en los suelos con destino urbano, así como las Condiciones Generales de Edificación en suelo rústico.

En las categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª serán de aplicación las normas correspondientes a la actividad a que se hallen vinculadas.

En fincas de dimensión superior a la indicada en cada caso, cabrá autorizar la edificación de tantas viviendas familiares ligadas a la explotación como números enteros, por defecto, resulten de dividir la superficie total de la finca por la de la unidad mínima.

En este supuesto, la vivienda no podrá construirse con tipología de vivienda colectiva o multifamiliar y para su autorización deberá justificar su vinculación con la explotación.

##### 2) Condiciones en categoría 1ª:

Superficie mínima de parcela	Suelo rústico de reserva	10.000 m <sup>2</sup>
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m <sup>2</sup>
Superficie máxima ocupada		2 %
Número de plantas		1 p. baja
Altura máxima de cumbrera		6,00 metros
Altura máxima de cerramientos verticales		4,00 metros
Retranqueo mínimo a lindero		15,00 metros
Retranqueo mínimo camino		15,00 metros

Se prohíben las obras de urbanización exterior.

##### 3) Condiciones en categoría 2ª.

Superficie mínima de parcela		20.000 m <sup>2</sup>
Superficie máxima de vivienda y anejos		2 %
Altura máxima de cumbrera		6,00 metros
Altura máxima de cerramientos verticales		4,00 metros
Retranqueo mínimo a lindero		15,00 metros
Retranqueo mínimo camino		15,00 metros

Se prohíben las obras de urbanización exterior.

##### 4) Condiciones en categorías 3ª y 4ª.

Superficie mínima de parcela	Suelo rústico de reserva	10.000 m <sup>2</sup>
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m <sup>2</sup>
Superficie máxima de vivienda y anejos		2 %
Altura máxima de cumbrera		6,00 metros
Altura máxima de cerramientos verticales		4,00 metros
Retranqueo mínimo a lindero		15,00 metros
Retranqueo mínimo camino		15,00 metros

Se prohíben las obras de urbanización exterior.

##### 5) Condiciones en categoría 5ª.

Superficie mínima de parcela	Suelo rústico de reserva	10.000 m <sup>2</sup>
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	30.000 m <sup>2</sup>
Superficie máxima ocupada		2 %
Número de plantas		1 p. baja + ático abuhardillado
Altura máxima de cerramientos verticales		4,00 metros
Altura máxima de cumbrera		7,00 metros
Retranqueo mínimo a lindero y caminos		50,00 metros

Se prohíben las obras de urbanización exterior.

**CAPITULO 3: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION EN SUELO URBANO**

**3.1. DETERMINACIONES GENERALES**

Estas Condiciones Generales serán de obligado cumplimiento por parte de las condiciones particulares que para cada tipo concreto de suelo establezcan las presentes Normas Urbanísticas. Las presentes Condiciones Generales no eximen del cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones y normativas de rango superior así como de las emanadas de la Administración Central o Regional para cada actividad o uso concreto.

La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los puntos siguientes, y que se refieren a los aspectos que se enumeran a continuación:

**- CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE**  
**- CONDICIONES DE POSICION Y OCUPACION DE LOS EDIFICIOS EN LA PARCELA**

- CONDICIONES DE VOLUMEN
- CONDICIONES MORFOLOGICAS
- CONDICIONES HIGIENICAS
- CONDICIONES DE SERVICIOS
- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD
- CONDICIONES DE SEGURIDAD
- CONDICIONES ESTETICAS

**3.2. CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE**

Para ser edificable una parcela, en suelo urbano y/o urbanizable, deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Reunir la condición de solar según los requisitos establecidos en la Ley 2/1998 de Castilla-La Mancha, en concreto debe estar dotada, como mínimo, con los siguientes servicios:

- Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.
- Suministro de agua potable.
- Suministro de energía eléctrica.
- Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.
- Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que la circunden.

b) Deberá tener una superficie igual o mayor a la de la parcela mínima establecida por la ordenanza que le afecta y, excepto para la salvedad prevista en el apartado siguiente, deberá cumplir:

- Frente mínimo de fachada a vía pública: 5,00 m.
- Superficie mínima: 60 m<sup>2</sup>.

c) Deberá tener cumplimentados todos los posibles expedientes (reparcelaciones, etc.) especificados, en cada caso, por el presente P.O.M.

d) Deberá tener aprobado el planeamiento correspondiente a la zona en cuestión, según el presente P.O.M.

Cuando no se cumplan las anteriores condiciones la parcela se considerará inedificable.

**3.2.1. PARCELAS EXCEPTUADAS**

1. Quedan exceptuadas de las condiciones de fachada y superficie del número anterior las parcelas situadas junto o entre edificios colindantes ya construidos que no estén fuera de ordenación ni en estado ruinoso. En estos supuestos, el Ayuntamiento podrá imponer la Normalización de fincas a efectos de configurar parcelas edificables.

2. En casos excepcionales, y siempre y cuando no sea posible efectuar la Normalización de fincas según se regulan en los artículos 117 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento podrá permitir la edificación siempre que la vivienda resultante reúna las condiciones mínimas de habitabilidad que se señalan en los artículos de las presentes Normas.

ANCHO DE CALLES	ALTURA MAXIMA (metros)	Nº MAXIMO DE PLANTAS
Hasta 7 metros	7	B+I = 2
≥ de 7 metros	10	B+II = 3

3. Se autorizará la ejecución de una planta menos que la máxima permitida.

4. La altura máxima de edificios de 1 planta será de 4,70 m.

5. No obstante lo anterior, en aquellas calles en las que el 75 % de la longitud de fachadas de edificios consolidados tengan altura de 4 ó más plantas, se podrá sobrepasar la altura en una planta de 3

**3.3. CONDICIONES DE POSICION Y OCUPACION DE LOS EDIFICIOS EN LA PARCELA**

**3.3.1. ALINEACIONES**

Las alineaciones serán las marcadas en los planos 4.6 y 4.7 del Documento nº 4: «Planos de Ordenación». En estos planos aparecen todas las alineaciones del suelo urbanizable y las del suelo urbano que han sufrido alguna modificación. Para el resto del suelo urbano se entiende que se mantendrán las alineaciones existentes.

Las modificaciones de las alineaciones definidas en las presentes Normas deberá justificarse mediante Estudio de Detalle. Si la modificación fuera de escasa importancia se considerará suficiente el Informe técnico Municipal previo a la concesión de Licencia Urbanística.

**3.3.2. CHAFLANES**

1. Se situarán chaflanes en los encuentros de alineaciones señalados expresamente en los documentos gráficos relativos a alineaciones.

2. En el caso de no venir indicados en los citados documentos se ajustarán a las siguientes determinaciones:

a) Serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo interior que forma las alineaciones.

b) Sólo se situarán en los encuentros de alineaciones cuyo ángulo interior sea igual o menor de 90°.

c) Su dimensión se establecerá aplicando el siguiente cuadro, en función de la calle de mayor ancho que determine la alineación.

Calles de hasta 6 m	chaflán de 1,5 m.
Calles de 6 a 9 m	chaflán de 2,5 m.
Calles mayores de 9 m	chaflán de 4,0 m.

**3.3.3. FONDO EDIFICABLE**

**3.3.3.1. FONDO MAXIMO**

En general, el fondo máximo edificable en construcciones entre medianerías será de 20 m

**3.3.2. RESTO DE PARCELA**

En el caso de edificaciones en manzanas cerradas entre medianerías o en hilera se permitirán, en el resto del fondo de la parcela, construcciones complementarias de una sola planta y altura máxima idéntica a la de la planta baja de la edificación.

**3.3.4. RETRANQUEOS**

Serán los establecidos en la correspondiente Norma Zonal tanto para retranqueos en fachada como para la separación a linderos.

**3.4. CONDICIONES DE VOLUMEN**

Son aquellas que limitan la dimensión de las edificaciones. Se concretan en la norma zonal de aplicación o en los planeamientos de desarrollo (y son de aplicación a todo tipo de obras de nueva edificación y de reestructuración y a aquellas que supongan una alteración de los parámetros regulados en este apartado).

**3.4.1. EDIFICABILIDAD**

Los valores de edificabilidad neta sobre parcela serán de 0,9 para viviendas en manzana cerrada, 0,44 para viviendas unifamiliares Tipo A y 0,54 para viviendas unifamiliares Tipo B. Para las edificaciones de uso agrícola la edificabilidad neta sobre parcela será de 0,4 y para las edificaciones industriales será de 0,49 ó 0,60.

Para suelo urbano consolidado se estará a lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 2/1998.

**3.4.2. ALTURAS**

**3.4.2.1. ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION**

1. La altura máxima de cualquier edificación será, con carácter general de tres plantas y/o 10 m de altura para uso residencial y de 15 m de altura para uso industrial.

2. La altura máxima de edificación en función del ancho de la calle a la que de frente la fachada se ajustará a la especificada en el siguiente cuadro:

m. máximo (siempre y cuando la fachada del nuevo edificio linde con uno de 4 ó más plantas). La aplicación de tal circunstancia habrá de realizarse por los Servicios Técnicos Municipales otorgándose la correspondiente Cédula Urbanística.

En cualquier caso habrá de respetarse la restricción de altura máxima en función del ancho de la vía a la que de frente el solar.



3.4.2.2. MEDICION DE ALTURAS

1. A los efectos del cómputo de plantas se incluirán, en todos los casos, la planta baja y los semisótanos que sobresalgan más de 1,50 m en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

2. La altura de edificación se medirá desde la rasante en el punto medio de la acera, o terreno en su caso, hasta el plano inferior del último forjado (sin contar el ático retranqueado).

3. En calles en pendiente se escalonará la edificación aplicándose la altura máxima en cada tramo según el apartado anterior. A los efectos se considerarán tramos máximos de 10 m para el cómputo de alturas.

4. En los edificios situados en las confluencias de dos calles se podrá aplicar la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, continuando con esta altura en la parte de solar correspondiente a la calle de menor ancho y en una longitud equivalente al fondo máximo edificable permitido, medido a partir del punto de intersección de las alineaciones de las dos calles.

5. En los edificios situados en plazas será de aplicación la altura máxima correspondiente a la calle de mayor ancho que a la misma afluya.

6. En el caso de edificios con fachadas a calles opuestas se tomará para cada calle la altura edificable correspondiente según las ordenanzas de cada zona.

7. Se limitará el fondo edificable de la calle a la que corresponda mayor altura de modo que el volumen construido quede incluido

por debajo de un hipotético plano trazado a 45° desde la línea de coronación de fachada correspondiente a la calle de menor altura, no pudiéndose superar en ningún caso el fondo máximo edificable.

3.4.2.3. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA

Sobre la altura máxima permitida sólo se permitirá la construcción de áticos (según condiciones establecidas más adelante), las cubiertas o azoteas del edificio y las chimeneas y conductos de ventilación.

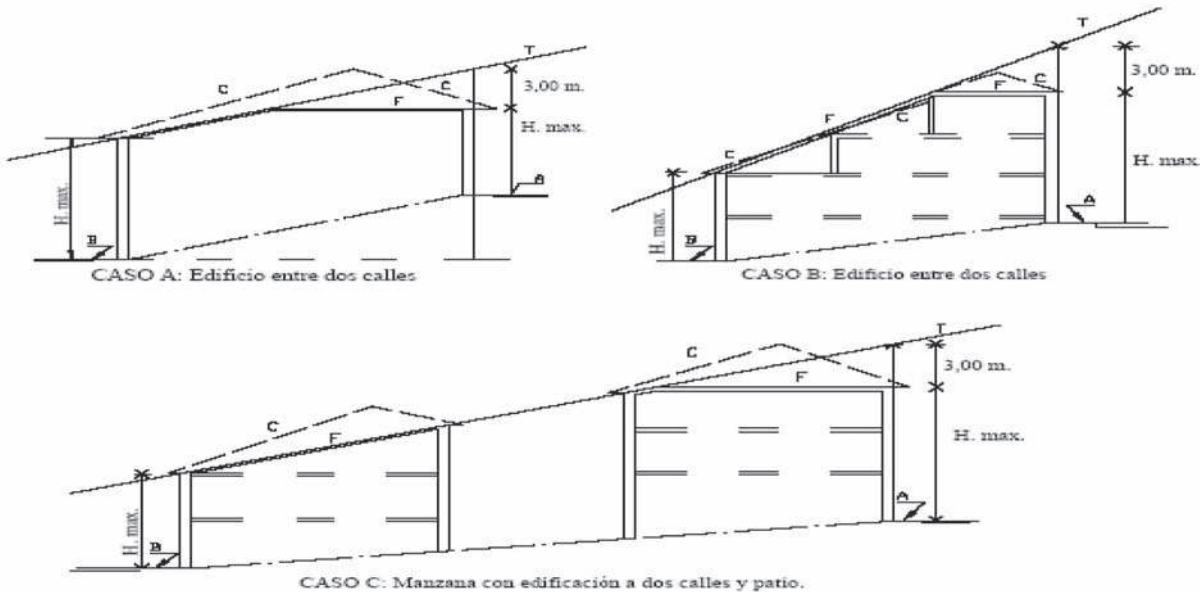
Los espacios bajo cubierta podrán destinarse a trasteros o someros, solanas e instalaciones, pero su construcción será incompatible con la construcción de áticos.

3.4.2.4. TERRENOS EN PENDIENTE

Cuando la edificación se produzca en terrenos en pendiente, en cada sección de la manzana, los forjados de techo de la última planta del edificio deberán quedar incluidos dentro del sólido capaz definido por el terreno, las fachadas a las vías públicas y el plano teórico que va desde la altura máxima permitida en la alineación en la vía pública más baja hasta 3 m por encima de la altura máxima en la alineación más alta.

Sobre la envolvente así definida sólo podrán sobresalir las cubiertas de los edificios con las condiciones de máxima pendiente reguladas en estas Normas.

EJEMPLOS DE APLICACION DE TERRENOS EN PENDIENTE.



- T = Plano teórico límite del sólido capaz.
- A = Nivel de la alineación en la calle más alta.
- B = Nivel de la alineación en las calles más bajas.
- C = Línea de cubiertas según máxima pendiente.
- F = Límite forjados de techo de las últimas plantas.
- Pendiente del terreno.

Las alturas máximas y mínimas libres entre pavimento y techo acabados serán las siguientes:

3.4.2.5. ALTURA DE LAS PLANTAS

3.4.2.5.1. Alturas máximas y mínimas

	PLANTA BAJA Y SEMISOTANO O SOTANO CON ACCESO A NIVEL DE CALLE	PLANTA PISOS Y SEMISOTANO HABITABLE	SOTANO
MAXIMA	4,50 m.	3,00 m.	3,00 m.
MINIMA	2,50 m.	2,50 m.	2,20 m.

3.4.2.5.2. Reducciones de altura

En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseos la altura libre mínima podrá ser de 2,20 m; en las restantes habitaciones también podrá permitirse esta altura en una superficie que no sobrepase el 30 % de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción.

3.4.3. PLANTAS

3.4.3.1. VIVIENDAS EN PLANTA BAJA

Cuando las viviendas se sitúen en planta baja, se elevará como mínimo el nivel de su pavimento 30 cm sobre la rasante de la calle o terreno.

### 3.4.3.2. ENTREPLANTAS

Sólo se permitirán en plantas bajas y no ocuparán más del 50 % de la superficie de ésta. Su superficie construida se agregará al cómputo total de la edificación a efectos de edificabilidad.

Las alturas libres entre pavimento y techo de la entreplanta y la del local resultante bajo la misma no serán inferiores a 2,20 m.

### 3.4.3.3. ATICOS Y BAJO CUBIERTA

Se permiten con carácter general, con una ocupación máxima del 70 % de la última planta del edificio y retranqueada su fachada un mínimo de tres metros respecto de la fachada exterior del edificio.

Quedan prohibidos por encima de la planta retranqueada toda clase de construcciones como castilletes, cuartos roperos y otros similares, que deberán quedar englobados en él. Se autorizarán sobre su cubierta exclusivamente chimeneas, antenas, depósitos y accesos (ascensores y escaleras).

Tanto la planta retranqueada, como su cubierta y cornisa, deberán quedar completamente situadas bajo un plano inclinado a cuarenta y cinco grados (45°) que parta de la arista superior de intersección de la línea de fachada con cara superior del techo de la última planta normal. Quedan prohibidos los «sobreáticos».

Quedan prohibidas toda clase de construcciones en la terraza de la planta retranqueada o adosadas a las fachadas del ático. Para resguardarse del sol se permitirán toldos de lona, tela u otro material flexible que pueda recogerse. Se deslizarán mediante soportes metálicos ligeros, paralelogramos retráctiles en fachada u otros medios similares, no autorizándose construcciones metálicas o de otro tipo fijadas en antepechos, cornisas o terrazas.

El espacio bajo cubierta habitable no podrá tener una altura libre inferior a 1,80 m y tendrá ventilación e iluminación directa en todas las estancias. Su altura máxima viene limitada por la altura máxima de cumbrera (que es de 4,5 m contada desde la altura máxima del edificio).

La construcción de la planta bajo cubierta será incompatible con la de ático.

### 3.4.4. PATIOS

#### 3.4.4.1. PATIOS DE LUCES

Se permitirán patios de luces interiores con las siguientes dimensiones mínimas.

a) Patios a los que abren dormitorios, estancias y cocinas.

Se deberá poder inscribir en los mismos un círculo de diámetro igual o superior a 1/3 de la máxima altura de los paramentos que lo encuadren, con un mínimo de 3,00 m.

La superficie mínima será de 9 m<sup>2</sup>.

La altura se medirá desde el nivel de pavimento de la planta más baja con uso residencial hasta las coronaciones de los paramentos verticales delimitados del patio.

b) Patios a los que no abran dormitorios, estancias, ni cocinas:

Deberán permitir que se inscriba en su interior un círculo de diámetro igual o superior a 3 m siendo la superficie mínima de 9 m<sup>2</sup>.

c) Se prohíben los patios abiertos a fachada.

Los patios tienen que tener piso impermeable y un desagüe adecuado, con recogida de aguas pluviales, sumideros y un sifón aislador.

d) Los patios deberán tener acceso directo para su limpieza y mantenimiento, bien desde dependencias comunes, o bien a través de alguna de las viviendas que, teniendo uso exclusivo del mismo, soporte la limpieza y mantenimiento de éste.

e) Se permitirán patios de menores dimensiones para ventilación de habitaciones no vivideras, como baños, aseos, despensas y trasteros.

#### 3.4.4.2. PATIOS MANCOMUNADOS

Se permitirán mancomunidades de patios que sirvan para completar las dimensiones de los mismos siempre que se ajusten a las siguientes normas:

a) Se establecerá mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre las fincas que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

b) Esta servidumbre no podrá cancelarse mientras subsista

alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

c) Los niveles o rasantes de los patios mancomunados no diferirán en más de 3 m debiendo estar comunicados entre sí en el resto de las alturas, aunque se permitirá su separación con muros cuya altura no sobrepase los 2 m a contar desde la rasante del patio más alto.

#### 3.4.4.3. COBERTURA DE PATIOS

Los patios podrán cubrirse o aterrarse a nivel de planta baja siempre que ésta no se destine a uso de vivienda, de manera que a nivel del primer piso de vivienda no exista ningún elemento de esta cubierta que obstaculice las luces rectas mínimas de 3 m de todas las viviendas que recaigan sobre la terraza.

### 3.5. CONDICIONES MORFOLOGICAS

Son aquellas que limitan la forma de las edificaciones. Se concretan en la norma zonal correspondiente o en los planeamientos de desarrollo, y son de aplicación a todo tipo de obras de nueva edificación y de reestructuración y a aquellas que supongan una alteración de los parámetros regulados en este apartado.

#### 3.5.1. CUERPOS VOLADOS

##### 3.5.1.1. CONDICIONES GENERALES

1. Los vuelos tendrán su plano inferior a una altura igual o superior a 3,50 m sobre cualquier punto de la acera o terreno en su caso.

2. Los vuelos y miradores acristalados podrán sobresalir como máximo 1/10 del ancho de la calle medido en el centro de la fachada, con un máximo de 1,00 m. El saliente se contendrá a partir del edificio y quedará separado como mínimo 0,60 m de las medianerías.

3. En las calles de anchura inferior a 4 m se prohíbe cualquier tipo de vuelo excepto los aleros, molduras y cornisas. En cualquier caso el vuelo máximo será de 0,30 m excepto en los aleros.

4. Además de las limitaciones anteriores, los vuelos deberán retranquearse como mínimo 10 cm del bordillo de la acera.

5. El vuelo de aleros podrá sobresalir un máximo de 0,35 m del máximo permitido en la fachada.

##### 3.5.1.2. SALIENTES

Se permitirán salientes de jambas, molduras, pilastras, etc., que podrán sobresalir un máximo de 0,05 m sobre la fachada. El saliente máximo de cornisa será de 0,10 m.

##### 3.5.1.3. VUELOS EN PATIOS

En los patios no se permite ningún tipo de salientes o vuelo o cobertura que disminuya o altere las condiciones mínimas de diámetro, superficie y fondo máximo edificable.

#### 3.5.2. CUBIERTAS

1. Las cubiertas deberán ser inclinadas con una pendiente máxima del 50 %. Los aleros deberán resolverse a la manera tradicional con borde de alero del mismo material y en el mismo plano que el faldón de cubierta a que corresponda. Queda prohibida la elevación del borde de alero sobre la altura máxima permitida.

2. Se prohíben las faldas de cubiertas quebradas y las realizadas con fibrocemento, plástico, aluminio, chapa o pizarra como materiales vistos.

3. El material de cobertura será teja cerámica de color rojo. Tan sólo se autorizará como caso excepcional el uso de la teja de cemento de perfil árabe y color rojo-teja.

4. Los cuerpos construidos sobre las cubiertas, de los autorizados en el apartado 3.4.3.3. anterior, deberán quedar integrados en la composición del edificio. Se procurará que las antenas de TV-FM no sean visibles desde la vía pública.

### 3.6. CONDICIONES TECNICAS Y DE HABITABILIDAD

Las presentes condiciones tienen por objeto establecer los estándares mínimos para garantizar los niveles necesarios de confort en las edificaciones.

#### 3.6.1. CONDICIONES ACUSTICAS

En cumplimiento de lo establecido en la NBE-CA-82 sobre condiciones acústicas de los edificios, los límites de ruido máximo permitidos serán los que se indican a continuación, medidos en el punto más desfavorable del exterior o de los locales o viviendas colindantes.

LIMITE DE RUIDO TRANSMITIDO AL EXTERIOR  
TRANSMISION MAXIMA (dBA)

ACTIVIDAD	DIA	NOCHE
Industria	70	50
Comercio	65	55
Residencia	55	45
Equipamiento	55	45
Sanitario	45	35

LIMITE DE RECEPCION SONORA EN EL INTERIOR DE  
LOS LOCALES

ACTIVIDAD	TRANSMISION MAXIMA (dBA)
Sanitario	20
Cultural	30
Educativo	30
Ocio	40
Comercial	55
Residencial	30

### 3.6.2. CONDICIONES TERMICAS

Deberán cumplirse las determinaciones y exigencias de aislamiento contenidas en las Normas Básicas NBE-CT-79 sobre condiciones térmicas en los edificios.

### 3.6.3. CONDICIONES DE SUPERFICIE Y PROGRAMA DE VIVIENDA

1. Toda vivienda tendrá una superficie útil mínima de 30 m<sup>2</sup> y contará, como mínimo, con una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de aseo.

2. La compartimentación será libre con la única condición de que las habitaciones sean independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio o sirva de paso al cuarto de baño o aseo.

3. En toda vivienda la superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulada de estar, comedor y cocina (E + C + K) serán en función del número de dormitorios los siguientes:

VIVIENDAS DE	E (m <sup>2</sup> )	E+C+K (m <sup>2</sup> )
Un dormitorio	14	18
Dos dormitorios	16	20
Tres dormitorios	18	22
Cuatro dormitorios	20	24

4. Si la cocina es independiente tendrá como mínimo 7 m<sup>2</sup>, de los cuales podrá corresponder 5 m<sup>2</sup> a la cocina y 2 m<sup>2</sup> a la terraza tendero. Cuando se incorpore a la zona de estancia se reforzará la ventilación mediante un ventilador centrífugo.

5. La superficie útil mínima de los dormitorios de una cama será de 6 m<sup>2</sup> y de 2 camas de 10 m<sup>2</sup>. En toda vivienda habrá al menos un dormitorio de superficie útil no menor de 10 m<sup>2</sup>.

6. Los pasillos tendrán una anchura útil mínima de 0,85 m, salvo en la parte de vestíbulo o entrada a la vivienda donde la anchura mínima será de 1,20 m.

7. Los retretes tendrán una superficie mínima de 1,50 m<sup>2</sup>.

### 3.7. CONDICIONES HIGIENICAS

Son las que se establecen para garantizar la salubridad e higiene en la utilización de los locales por los usuarios. Son de aplicación en las obras de reestructuración y en las de nueva edificación. En todo caso se cumplirán también cuantas normas estuvieren vigentes en la materia que tengan rango supramunicipal.

1. Toda vivienda ha de ser exterior, disponiendo para ello de al menos una habitación vividera volcada a las vías o espacios públicos o abiertos.

2. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos, excepto cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Aislamiento del terreno natural por cámara de aire o capa impermeable de 0,20 m de espesor mínimo.

- Impermeabilización de muros y suelos mediante empleo de morteros y materiales hidrófugos adecuados.

- Iluminación directa de todas las habitaciones, teniendo ésta como mínimo la mitad de la altura de la habitación; pavimentación impermeable del terreno circundante en una faja de altura de un metro adosado a los muros de fachada.

3. Se procurará que toda la vivienda tenga posibilidad de ventilación cruzada, entendiéndose que existe esta posibilidad cuando tiene huecos practicables orientados en, al menos, dos sentidos

cuya diferencia de orientación sea como mínimo de 90°.

4. Todas las piezas habitables tendrán luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total superior a 1/6 de la superficie útil del local. La superficie real de ventilación podrá reducirse a un mínimo de 1/3 de iluminación.

5. En las cocinas será obligatorio la colocación de un conducto de ventilación forzada y evacuación de humos hasta la cubierta.

6. En los baños, retretes y despensas que no tengan ventilación natural se dispondrá asimismo de un sistema de ventilación hasta cubierta tipo «shunt», independiente de otros sistemas de ventilación y evacuación de humos y gases.

7. Los humos procedentes de calderas, calentadores, etc., tendrán evacuación directa al exterior por medio de conductos independientes de los de ventilación.

8. En las viviendas rurales que tengan como anexo la cuadra o el establo, estos locales deben estar aislados de aquéllas, teniendo entradas independientes.

### 3.8. CONDICIONES DE LOS SERVICIOS

#### 3.8.1. CONDICIONES GENERALES

1. En toda edificación de vivienda serán preceptivas las instalaciones de energía eléctrica para alumbrado y usos domésticos, agua fría y caliente. Estas instalaciones tendrán que cumplir las reglamentaciones particulares vigentes para cada una de ellas.

2. En todas las viviendas se instalará, cuando menos, un cuarto de aseo compuesto de retrete, lavabo y ducha. En la cocina o dependencia aneja se instalará un fregadero y un lavadero o toma de desagüe para lavadora.

3. En todos los edificios o parte de ellos donde se localicen actividades de carácter público (comercio, oficinas, institucional, cultural, recreativo, etc.) se dispondrá de un aseo con retrete y lavabo si la superficie es inferior a 100 m<sup>2</sup>. Si la superficie supera los 100 m<sup>2</sup> deberán disponerse dos aseos. En todo caso se dispondrá un vestíbulo de independencia entre los aseos y el resto de los locales, sin contravenir otras disposiciones en materia de seguridad laboral existentes.

4. Cada uno de los retretes y fregaderos o lavaderos irá provisto de su correspondiente sifón hidráulico, registrable y accesible.

5. Todas las aguas negras o sucias deberán recogerse en bajantes y colectores y ser conducidas a la red general de saneamiento. En núcleos urbanos quedarán prohibidas las fosas sépticas. Los pozos negros estarán prohibidos en todo caso.

6. El sistema de cierre de los retretes será siempre hidráulico.

7. Los cuarto de aseos deberá ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus paramentos hasta una altura mínima de 1,40 m. Los paramentos afectados por el uso de la ducha hasta 1,95 m.

8. El acceso a cualquier estancia (excepto despensas) se realizará siempre a través de espacios reservados al efecto (vestíbulo, pasillos...), nunca por otras dependencias vivideras (dormitorios, cocinas, ...). Si la vivienda está dotada de dos cuartos de aseos completos, uno de ellos podrá tener acceso a través de un dormitorio.

#### 3.8.2. SERVICIOS DE LA EDIFICACION

##### 3.8.2.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente en cantidad suficiente para las necesidades de su uso. En edificios de viviendas la dotación mínima será de 250 litros por habitante y día y la red abastecerá los locales de aseo y preparación de alimentos.

No se concederán licencia para la construcción de ningún tipo de edificio en tanto no quede garantizado el abastecimiento y caudal suficiente, mediante la red municipal u otro sistema distinto, debiéndose acreditar la garantía sanitaria de las aguas destinadas a consumo humano, tal como estipula en la Reglamentación Técnico Sanitaria para el Abastecimiento y Control de Calidad de las aguas Potables de Consumo Público (R.D. 1.138/1990, transcripción de la directiva 80/788 de la C.E.E.).

##### 3.8.2.2. ENERGIA ELECTRICA

Todos los edificios contarán con instalación interior de energía eléctrica. Dicha instalación se abastecerá bien mediante conexión a la red general o bien mediante sistemas propios de generación.

Se deberá cumplir en cualquier instalación de este tipo el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y demás disposiciones aplicables.

Se exigirá la puesta a tierra en todo edificio de nueva construcción de las instalaciones y estructura del mismo.

### 3.8.2.3. TELECOMUNICACIONES

En todo edificio de vivienda colectiva, de nueva construcción deberá preverse las canalizaciones de acceso a los servicios de telecomunicaciones, con independencia de su conexión a la red general.

### 3.8.2.4. EVACUACION DE AGUAS PLUVIALES

La evacuación de las aguas pluviales se hará de modo que se hagan llegar a un sistema de atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano. Solamente en el caso de que no existiera servicio de alcantarillado se permitirá el vertido por debajo de la acera hasta la cuneta, pero en ningún caso se hará por encima de la acera.

En los casos de edificación aislada en parcela independiente se permitirá el vertido a la misma, siempre que el agua procedente de dichos vertidos no revierta a las aceras próximas.

### 3.8.2.5. EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES

La evacuación de aguas residuales se hará directamente al alcantarillado.

Las aguas residuales industriales o aquellas que por sus características especiales no deban ser recogidas por el servicio general de alcantarillado, deberán contar con un sistema de depuración aprobado por los organismos competentes.

### 3.8.2.6. EVACUACION DE HUMOS

Cualquier elemento contaminante de la atmósfera no podrá ser evacuado libremente al exterior, sino que deberá hacerlo a través de conductos y chimeneas que se ajustarán a la legislación en vigor. Del mismo modo se prohibirá cualquier tipo de emisiones contaminantes que afecten a la salud de las personas o la riqueza vegetal o animal.

Se atenderán este tipo de actividades a lo estipulado por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

### 3.8.2.7. VENTILACION, CALEFACCION Y AIRE ACONDICIONADO

Todo local previsto para una estancia prolongada de personas contará con sistemas de calefacción y ventilación de modo que se garantice la permanencia de la temperatura ambiente fijada por la normativa correspondiente.

La salida de gases calientes de los aparatos de aire acondicionado no se hará directamente a la vía pública sino que deberá evacuarse mediante conductos hasta la cubierta del edificio o bien al patio de luces correspondiente. En caso de no ser posible la evacuación de este modo, se permitirá efectuarla sobre la vía pública, no pudiéndose hacer nunca a una altura inferior a tres metros, medidos desde la rasante de la acera.

### 3.8.2.8. APARATOS ELEVADORES

Será obligatoria su instalación en aquellos edificios destinados a cualquier uso cuya cara superior del forjado de piso de la última planta se encuentre a 10,50 m o más, o tenga más de 3 plantas (incluida la baja). El número de aparatos-elevadores se fijará en función de las características y capacidad del edificio en cuestión.

El acceso al ascensor en planta baja deberá cumplir con la normativa sobre accesibilidad a la edificación (D 158/1.997 de 2 de diciembre).

### 3.8.2.9. APARCAMIENTOS

#### 3.8.2.9.1. Dotación

Todo nuevo edificio destinado a cualquier uso deberá contar con una dotación de las siguientes plazas de aparcamiento:

Una plaza de aparcamiento por vivienda en edificios de nueva planta, o cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

El número de plazas de aparcamiento se podrá reducir en los siguientes casos:

a) Cuando la geometría de la parcela sea tal que para cumplir se obligue a la construcción de más de una planta de sótano, limitando el número de plazas a las contenidas en dicha planta, siempre que ocupen toda la parcela.

b) No se exigirá plaza de aparcamiento en ampliación de edificios que supongan ampliación de las viviendas existentes.

c) Quedan exentos de la obligación de reservar plazas de aparcamiento en el interior de la parcela todos los edificios rehabilitados, cualquiera que fuera su uso.

En aquellas zonas donde sea obviamente imposible el acceso rodado por motivos topográficos o por una especial configuración del viario, así como en aquellos solares donde, debido a una especial tipología o definición formal, se haga difícil o imposible la instalación de los aparcamientos correspondientes, el Ayuntamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes podrá relevar de la obligación de instalación de dichas plazas.

No podrá obligarse a la instalación de las plazas de garaje exigidas en los párrafos anteriores en las plantas bajas del edificio, salvo en vivienda unifamiliar que sí podrá exigirse.

#### 3.8.2.9.2. Ubicación

El aparcamiento podrá situarse en alguno de los siguientes lugares:

- En el interior de la propia parcela, bien sea en espacio abierto y descubierto o edificado.

- En un espacio comunal, libre o cubierto.

- Integrado en el resto de la edificación.

- Bajo rasante, en patio de manzana ó espacios libres privados.

#### 3.8.2.9.3. Dimensiones del aparcamiento

Las dimensiones de una plaza de aparcamiento serán las correspondientes a un rectángulo plano de 2,50 x 5 m, con los accesos debidamente resueltos.

#### 3.8.2.9.4. Garajes

Se autorizará la instalación de garajes en:

- Plantas bajas y bajo rasante de los edificios.

- Edificaciones bajo los espacios libres de parcela.

- Edificios exclusivos.

Los accesos de vehículos a aparcamientos interiores de parcela o edificios contarán con una zona horizontal de espera de 5 m de longitud por 3 m de anchura libre, tanto en el caso de que el acceso se realice mediante rampas o mediante montacoches, y ya sea el aparcamiento en planta baja o planta bajo rasante. Se permitirá el rebajado de los bordillos de las aceras para suavizar el acceso a los garajes. Las rampas de acceso a garajes no sobrepasarán una pendiente del 16 % en tramos rectos y del 12 % en tramos curvos (medido en la línea media), con un radio de curvatura mínimo igual a 6 metros en el eje.

La altura libre mínima en garajes será de 2,25 m.

En garajes subterráneos se preverá la ventilación natural o forzada de modo que se respeten los estándares definidos por la normativa vigente. En caso de que la ventilación sea natural se dispondrá de 1 m<sup>2</sup> de sección de chimenea por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie del garaje en cuestión.

En caso de ser ventilación forzada, se instalarán los dispositivos necesarios para garantizar, al menos, seis renovaciones por hora, no existiendo en ningún caso menos de dos dispositivos de extracción de gases.

Todo garaje subterráneo dispondrá de la red de saneamiento, con sumideros y sistemas, de evacuación precisos, si no hay cota para evacuación al alcantarillado se dispondrá de foso de grasas y bombas de achique que garantice la evacuación a la red general de alcantarillado. Antes de la acometida a dicha red se instalará en cualquier garaje, sea subterráneo o no, un separador de grasas y fangos.

### 3.9. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

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.

1. Toda edificación que se realiza en un núcleo urbano deberá contar con acceso público desde la red viaria.

2. El portal en edificios de vivienda colectiva deberá tener una anchura mínima de 1,50 m.

3. Los espacios de circulación hasta las escaleras y ascensor tendrán una anchura mínima de 1,20 m.

4. Las escaleras cumplirán las siguientes condiciones:

a) Altura máxima de tabicas: 18,5 cm.

b) Anchura mínima de huella sin contar su vuelo sobre la tabica: 27 cm.

c) Ancho mínimo de escalera entre paramentos: 2,20 m.

d) Ancho mínimo de tramo: 1,00 m.

e) Número máximo y mínimo de peldaños o alturas en un solo tramo: 16 y 3.



f) En escaleras curvas, longitud mínima de peldaño: 1,20 m. Los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella de 27 cm, medida a 50 cm de la línea interior del pasamanos, no sobrepasando dicha huella los 42 cm en el borde exterior.

g) Las mesetas con puertas de acceso a viviendas o ascensores tendrán un fondo mínimo de 1,25 m si la apertura de las puertas se realiza hacia el interior de los locales o si éstas son correderas. Si las puertas abren hacia el rellano, la anchura mínima de éste será de 1,70 m.

Las mesetas intermedias tendrán un fondo mínimo de 1,00 m.

h) El rellano de la escalera tendrá un ancho mayor o igual al del tiro.

i) Altura mínima de pasamanos: 0,95 m medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

j) Cuando la escalera comunique con un sótano, semisótano o local comercial, la puerta de acceso a éstos será incombustible.

k) La separación entre balastradas de barandillas y antepechos no será superior a 12 cm.

5. En viviendas unifamiliares se permitirán mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas, extendiendo la tolerancia a otros conceptos del apartado anterior cuando resulte debidamente justificado en el Proyecto concreto.

6. En edificios colectivos las escaleras tendrán iluminación y ventilación directa al exterior en todas sus plantas, con unas superficies mínimas de iluminación y ventilación de 1 m<sup>2</sup> y 400 cm<sup>2</sup> respectivamente. En estos casos las escaleras no podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario.

7. En edificios de hasta cuatro plantas se permiten escaleras con iluminación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea, como mínimo, 2/3 de la escalera, dejando un hueco libre en toda la altura en el que se pueda suscribir un círculo de 1,10 m de diámetro. Estos lucernarios contarán obligatoriamente con un sistema de apertura que permita la ventilación.

8. En viviendas colectivas, y cuando se instale ascensor, éste tendrá unas dimensiones interiores mínimas de 0,90 m x 0,90 m y una puerta de al menos 0,80 m.

9. Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueran salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al 10 %. Cuando se trate de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse en 50 cm.

10. Se deberá cumplir la legislación vigente respecto a Supresión de Barreras Urbanísticas y Arquitectónicas:

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

- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre de la Consejería de Bienestar Social de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha por el que se aprueba el código de accesibilidad de Castilla-La Mancha.

- Ley del Estado 15/1995 de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

- Real Decreto 556/1989 de 19 de mayo por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

### 3.10. CONDICIONES DE SEGURIDAD

Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones a efectos de prevenir daños personales y materiales a sus habitantes.

1. Las ventanas o huecos que presupongan peligro de caída estarán protegidas por un antepecho o barandilla de 0,95 m de altura como mínimo. Por debajo de esta altura no habrá huecos de dimensión mayor de 12 cm.

2. Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, estos deberán ser templados o armados.

3. En el acceso a las viviendas existirá un dispositivo de llamada desde el exterior y posibilidad de reconocimiento visual desde el interior.

#### 3.10.1. CONDICIONES DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS

Toda nueva construcción deberá adoptar todas las medidas de protección contra incendios establecidas en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96, y las posibles ordenanzas municipales sobre la materia.

### 3.11. CONDICIONES ESTETICAS

Son las que se imponen a la edificación con el propósito de salvaguardar la estética urbana en general.

#### 3.11.1. CONDICIONES GENERALES

1. Tanto los edificios de nueva planta como las remodelaciones de los existentes deberán adecuarse al entorno en el que se suscriben respetando los esquemas de composición, modulación de huecos, volúmenes, proporciones, materiales y colores, tanto en fachadas como en cubiertas o cualquier elemento visible desde el exterior.

2. Con el objeto de justificar estas circunstancias se acompañará a la solicitud de licencia esquemas de alzados o fotografías del entorno inmediato al solar o edificio donde se vayan a ejecutar las obras.

3. Las condiciones estéticas establecidas en los artículos siguientes serán de aplicación con carácter orientativo, siempre que se justifique expresamente el cumplimiento de las condiciones generales establecidas en el párrafo primero de este artículo. En todo caso se justificarán las variaciones del proyecto con respecto a las características que a continuación se indican como recomendables.

4. Estas condiciones generales serán complementadas por las Normas Zonales correspondientes y las Ordenanzas Municipales de la Edificación.

5. Se deberá 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, máxime cuando la pendiente y composición del núcleo urbano es un valor importante a mantener.

6. Evitar la repetición de fachadas (colorido, repetición de formas y volúmenes) en más de cuatro viviendas próximas, que den una excesiva homogeneidad a las nuevas áreas residenciales desvinculándolas de la traza heterogénea del núcleo urbano.

7. En la prolongación o diseño de nuevas calles se deberá contemplar dos filas de alcorques para implantación de arbolado, una a cada lado de la calle, con distancia máxima entre alcorques de la misma fila de 8 metros. Los alcorques deberían tener unas dimensiones mínimas de 1 metro de lado.

8. Especial cuidado se debería tener en el desarrollo de la zona industrial, estableciendo medidas de integración de la misma al trazado urbano y al entorno natural (a través de zonas verdes, graduación de los tipos de industrias desde las menos molestas más cercanas al núcleo hasta las más molestas alejadas del mismo, regulación a través de las ordenanzas de condiciones estéticas como la utilización de estilos, colores y texturas en las naves que las vinculen al medio rural, etc.)

#### 3.11.2. FACHADAS

1. Todas las fachadas y cerramientos que hayan de quedar vistos desde el exterior o patio de manzana deberán terminarse exteriormente con revocos enfoscados o enlucidos, pintados, permitiéndose únicamente como material visto la piedra natural en mampostería, sillería o sillarejo y los aplacados de piedra natural.

2. Los revocos enfoscados y enlucidos deberán ir pintados con colores claros, ocre, tierras, blancos y en general los tradicionales de la calle o el entorno del edificio.

3. Se prohíbe la imitación de la piedra, así como colorear las juntas de la fábrica de piedra.

4. En su caso la piedra natural a utilizar deberá ser la propia o usual en el lugar.

#### 3.11.3. HUECOS EN FACHADA

Los huecos de fachada serán de dominante vertical integrados en la composición general del edificio. Los huecos de planta baja deberán corresponder al resto de la fachada prohibiéndose abrir huecos horizontales que recorran toda la fachada, los huecos en esquina y los que se pretendan ubicar en ángulos retranqueados del plano de fachada.

#### 3.11.4. LOCALES EN PLANTA BAJA

En los proyectos de edificación que incluyan locales en planta baja, deberá figurar en los alzados el tratamiento y composición exterior de los mismos, ejecutándose los elementos primarios de su fachada simultáneamente al conjunto de la obra.

#### 3.11.5. TOLDOS, MARQUESINAS Y REPISAS

1. Se prohíben los toldos y marquesinas de carácter fijo.

2. No se permiten las repisas de balcones de hormigón que presenten un frente de espesor superior a 15 cm.

### 3.11.6. OBRAS DE REFORMA

En las obras de ampliación y reforma se respetarán los materiales originales de la fachada salvo que su adquisición no sea posible, en cuyo caso se admitirá el revoco, enfoscado o enlucido.

### 3.11.7. CARPINTERIA Y CERRAJERIA

1. La carpintería exterior deberá ser preferentemente de madera barnizada o pintada. Se permiten las carpinterías metálicas pintadas, de aluminio lacado y anodizado o plástico.

2. La cerrajería de balcones y balastradas deberá ser metálica y pintada. Deberán primar en su diseño criterios de sencillez y respeto a las soluciones tradicionales del lugar.

### 3.11.8. CONDUCCIONES ELECTRICAS Y TELEFONICAS

Se procurará empotrar u ocultar en los paramentos las líneas de conducción de energía eléctrica y redes telefónicas.

### 3.11.9. MEDIANERIAS

1. Todas las medianerías que hubieran de quedar vistas por encima de otras edificaciones o lindantes a espacios libres de otras parcelas deberán recibir tratamiento de fachada.

2. No se permitirán medianerías lindantes a suelo rústico. Las edificaciones colindantes a este suelo, si no pueden presentar fachada a él, deberán retranquearse y tratar como fachada el paramento resultante.

### 3.11.10. VALLAS Y CERRAMIENTOS

1. En el caso de que la tipología de la edificación lo permita, los cerramientos de parcela serán de fábrica de piedra hasta 0,8 m de altura y el resto de cerrajería o vegetación hasta altura total de 2 m.

2. En el caso que en el entorno existan vallas de mayor altura de carácter tradicional en piedra natural, se podrá llegar a la altura de éstas utilizando el mismo sistema constructivo y materiales.

### 3.11.11. MUESTRAS, BANDERINES Y ANUNCIOS PUBLICITARIOS

1. MUESTRAS: Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo de diez centímetros; cumplirán además las condiciones siguientes:

a) Se prohíben los anuncios estables en telas u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética.

b) En planta baja podrá ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa centímetros situada sobre el dintel de los huecos sin cubrir éstos.

c) Deberán quedar a una distancia de más de cincuenta centímetros de hueco de portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas con dimensión máxima equivalente a un cuadrado de veinticinco centímetros de lado y dos milímetros de grueso, que podrán situarse en las jambas.

d) Las muestras no se permiten en recintos históricos ni en edificios catalogados excepto con letras sueltas de tipo clásico, sobrepuestas directamente a la fachada.

e) Las muestras colocadas en las plantas distintas a la baja podrán ocupar sólo una franja de setenta centímetros de altura máxima. Estarán adosadas a los antepechos de los huecos, sin reducir la superficie de iluminación de los locales, y deberán ser de iluminación de los locales e independientes para cada uno de ellos.

f) En los edificios con uso exclusivo de espectáculos, comercial o industrial podrán instalarse muestras en fachadas con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos ni huecos. Esta excepción no se aplicará en recintos históricos ni en edificios catalogados.

g) Las muestras luminosas cumplirán las condiciones anteriores y se situarán a más de tres metros sobre la rasante. Para su instalación se requerirá en general con la conformidad de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de diez metros, en la misma alineación, o veinte metros en la alineación de enfrente.

2. BANDERINES: Los anuncios normales al plano de fachada estarán en todos sus puntos a una altura mínima de 2,25 m sobre la rasante a la acera, con un saliente máximo de sesenta centímetros y dimensión vertical máxima de noventa centímetros en planta baja o setenta centímetros en las superiores.

Los banderines luminosos cumplirán las condiciones anteriores y se situarán a más de tres metros sobre la rasante. Para su instalación se requerirá la conformidad de los inquilinos, arrendatarios y en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 20 m.

3. ANUNCIOS PUBLICITARIOS: Salvo lo especificado para

muestras y banderines, no se permitirán anuncios públicos o privados. Excepcionalmente, podrán permitirse sobre el vallado de los solares y en bastidores rectangulares exentos con dimensiones máximas de tres por dos metros de altura, realizados con materiales resistentes a la intemperie.

## TITULO IV: NORMAS DE PROTECCION.

### CAPITULO 1: INTRODUCCION

Las Normas de Protección que se incluyen a continuación, junto con el Capítulo 3: «Régimen Urbanístico de la Propiedad del Suelo» del Título I: «Normas de Ordenación»; Título II «Condiciones Generales de los Usos» y Título III: «Condiciones Generales de la Edificación», constituyen el marco normativo aplicable a cualquier tipo de bien o espacio digno de protección existente en el Término Municipal de El Ballester en cuanto a implantación de actividades o ejecución de obras.

El presente Plan de Ordenación Municipal estructura las Normas de Protección en los siguientes capítulos:

- Condiciones Generales de Protección en Suelo Rústico, en todo lo que se refiere a los Recursos Naturales y de Dominio Público, así como a las Infraestructuras y Equipamientos, a nivel general.

- Protección del Suelo Rústico.

- Protección del Patrimonio Histórico-Artístico.

Estos tres capítulos se subdividen a su vez en base a la legislación específica que los ampara en cada caso. Así, dentro del primer capítulo distinguimos los siguientes apartados:

- Recursos hidrológicos, tanto aguas superficiales (cauces y lagunas) como subterráneas.

- Cubierta vegetal.

- Fauna.

- Suelo.

- Paisaje.

- Atmósfera.

- Carreteras.

- Caminos agrícolas.

- Vías pecuarias.

- Ferrocarriles.

- Aeropuertos e instalaciones de ayuda a la navegación aérea.

- Canales.

- Embalses.

- Infraestructuras de servicios.

- Instalaciones vinculadas a la defensa nacional.

Las Condiciones Generales de Protección, aquí reflejadas, no aspiran a ser más que una guía rápida de consulta que no puede obviar la correspondiente legislación sectorial competente en cada materia, manteniendo ésta la máxima autoridad.

En el apartado 2.4 del Capítulo 2 de este título figura una completa relación de la legislación sectorial aplicable a cada uno de estos aspectos.

En el anexo IV.1 de estas Normas de Protección se incluyen los esquemas explicativos de las protecciones y afecciones de las infraestructuras.

La Protección del Suelo Rústico se ajusta, en cuanto a su clasificación y categorías, a lo establecido en el artículo 47 de la Ley 2/1998 y su modificación en la Ley 1/2003, por lo que se dividen en:

- Protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno.

- Protección Estructural.

- Protección de Infraestructuras y Equipamientos.

En el Capítulo 3 de estas Normas de Protección se refleja la normativa específica para cada una de sus variedades.

Algo similar a las Condiciones Generales de Protección, contenidas en el Capítulo 2, ocurre con la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico en el caso de los Bienes de Interés Cultural (BIC), que se encuentran suficientemente protegidos tanto por la legislación estatal como por la autonómica, subdividiendo esta categoría en: Monumentos, Jardines históricos, Conjuntos históricos, Sitios históricos y Zona Arqueológica.

No así en lo que, a efectos de este Plan, hemos denominado Bienes de Relevancia Local (BRL) que, como su propio nombre indica, se refieren a bienes que, inventariados o no, y no disponiendo de la categoría de BIC, presentan algún valor a resaltar y a conservar como muestra representativa del municipio. Esta catego-

ría de Bienes de Relevancia Local, que el plan asigna, contempla, a su vez, tres grados de protección: Integral, Estructural y Ambiental, de acuerdo al tipo de elemento o valor que se quiere proteger.

En el Anexo IV del Doc. 3. MEMORIA DE ORDENACION incluimos un Inventario de Bienes y Espacios Protegidos por el Plan, en el que se indican las categorías de protección y las Normas de Protección específicas asignadas a cada uno de los bienes y espacios que existen en el Término Municipal dignos de esta consideración.

## CAPITULO 2: CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION EN SUELO RUSTICO

### 2.1. INTRODUCCION

Se considerarán que deben cumplir las condiciones generales de protección descritas en los apartados posteriores de este capítulo aquellos suelos que el Plan adscriba a esta clase por cumplir alguna de las características descritas en la modificación del artículo 47 de la Ley 2/1998 en la Ley 1/2003:

- Ser bienes de dominio público natural.
- Por razón de sus valores de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.
- Por poseer un alto valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.
- Por sus características topológicas y ambientales y no ser necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador.

### 2.2. PROTECCION DE RECURSOS NATURALES Y DEL DOMINIO PUBLICO

#### 2.2.1. RECURSOS HIDROLOGICOS

La presente normativa tiene por objeto regular las limitaciones de las actividades que se localicen en el suelo rústico, en zonas de afección de ríos, caceras, arroyos y canales, así como regular el aprovechamiento, preservación y conservación de los recursos hidráulicos subterráneos a fin de evitar la afección cuantitativa entre captación de agua y minorar e impedir la polución de aguas subterráneas y superficiales.

##### 2.2.1.1. AGUAS SUPERFICIALES: CAUCES Y LAGUNAS

La protección se regulará por lo dispuesto en la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1.985 y en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986 de 11 de abril). Por lo cual se establecen en las zonas que se definen a continuación. (Véase esquema incluido en el anexo IV.1, de estas Normas).

Se entenderá, aun cuando no viniera grafiado en los planos, que existe una zona de servidumbre y una zona de policía:

- La zona de servidumbre son dos bandas de 5 m de ancho a cada lado del cauce o laguna desde el punto de máxima crecida y en ella no se puede realizar ningún tipo de actuación bajo ningún concepto.
- En la zona de policía, para la realización de cualquier actuación, se exige autorización del Organismo de Cuenca. Son dos franjas laterales al curso de agua de ancho 100 m medidos desde el punto de máxima crecida.

De forma específica, para el término municipal de El Ballestero, se tendrá en cuenta:

- El Plan Hidrológico del Júcar considera como zona húmeda la Laguna de Ojos de Villaverde, asumiendo las medidas incluidas en sus figuras legales de protección vigentes en cada momento (artículo 38.2).

Los vertidos sólidos o semisólidos que puedan contaminar se realizarán en vertederos donde se garantice un control de los mismos e impida su filtración al terreno y su vertido a un cauce superficial. Si el vertedero afecta al Dominio Público Hidráulico, al pedir autorización, también se presentará al Organismo de cuenca un estudio de efectos medioambientales esperados.

Para todo lo referente a vertidos sólidos y vertederos de ellos se estará a lo dispuesto a la Normativa del Plan Hidrológico del Júcar en su artículo 35. Asimismo, para los vertidos líquidos, se cumplirá lo recogido en el artículo 36 de la misma Normativa.

##### 2.2.1.2. AGUAS SUBTERRANEAS

Las extracciones de aguas subterráneas deberán realizarse según se determina con carácter general en los artículos 65 a 68 de la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985; en los artículos 179 y siguientes de su reglamento y en lo establecido en el artículo 39 de la Normativa del Plan Hidrológico del Júcar. Para la concesión de licencias de apertura de pozos, será requisito imprescindible la

autorización previa del organismo competente en la captación de las aguas subterráneas.

La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas sólo se autorizará en suelo rústico si se tienen las suficientes garantías de que no implican riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. En caso de existir dudas sobre la inocuidad de las fosas o cuando así lo aconseje la magnitud o concentración del proyecto, también se exigirá la presentación, junto con la solicitud de Licencia urbanística, de los estudios hidrogeológicos necesarios para garantizar tales extremos.

Para obtener autorización de cementerios y vertederos de residuos sólidos, es imprescindible justificar que no se afecta negativamente a los recursos hidrológicos.

Se tienen que mantener los niveles de calidad en aquellos acuíferos en los que no se han detectado problemas. En aquellos en que sí existen problemas de contaminación que pudieran afectar a la disponibilidad del recurso, se adoptarán medidas efectivas para controlar los focos de contaminación así como se confeccionarán perímetros de protección de acuíferos y unidades hidrogeológicas. También se exigirá la misma calidad que para el acuífero en aquellos cauces conectados a dicho acuífero que reciban vertidos.

Cuando se implante un vertedero de residuos sólidos se exigirá un estudio suficiente de las posibles afecciones a las aguas subterráneas.

#### 2.2.2. VIAS PECUARIAS

Se consideran vías pecuarias el conjunto formado por la traza de la vía sobre el terreno y todo el entorno que gravite sobre ellas, a las que es de aplicación la Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias. La red de vías pecuarias se clasifica en cuanto a la importancia de su función y ancho en:

1. Cañadas de 75 m de ancho legal.
2. Cordeles de 37,5 m de ancho legal.
3. Veredas de 20 m de ancho legal.
4. Coladas del ancho que determina su clasificación.
5. Caminos, de ancho inferior a los anteriores.

El uso característico es el tránsito ganadero y las comunicaciones agrarias. Se consideran usos compatibles el peatonal, el militar con fines logísticos, las áreas de acampada y de esparcimiento, en general.

#### 2.2.3. CUBIERTA VEGETAL

En cuanto a la protección de las masas arbóreas, las actuaciones sobre cubierta vegetal deberán ser acordes con lo establecido en la Ley 2/1988 de 4 de junio sobre la Conservación del Suelo y Protección de las Cubiertas Vegetales de la Junta de las Comunidades de Castilla-La Mancha.

La realización de actividades agropecuarias o forestales deberá someterse en todo caso a las Normas, Planes sectoriales y Autorizaciones Administrativas que las regulen.

Está totalmente prohibida la tala o eliminación de árboles, corta de arbustos y otras actividades que puedan constituir peligro de degradación del suelo, exceptuando las talas realizadas con arreglo a Planes Técnicos debidamente amparados en la aprobación de la Junta de Comunidades. Se recomienda que los Planes Técnicos estén de acuerdo con los posibles Planes Especiales que se realicen en la zona.

#### 2.2.4. FAUNA

El levantamiento de cercas, vallados y cerramientos, estará sometido a la obtención previa de la correspondiente licencia urbanística para garantizar la libre circulación de la fauna, con independencia de los usos a que vaya destinada la finca.

Se prohíbe construir nuevos puestos fijos para guarida y acecho de cazadores de aves migratorias.

Cuando se solicite licencia para realizar obras que afecten a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales se debe incluir la correspondiente documentación que justifique la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.

#### 2.2.5. SUELO

En la solicitud de licencia para la realización de cualquier obra o actividad en pendientes superiores al 12 % y que lleve aparejado algún movimiento de tierra, se incluirá en el proyecto de la misma la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos. La concesión de licencia sólo podrá realizarse cuando se



justifiquen debidamente dichos aspectos.

#### 2.2.6. PAISAJE

La implantación de usos o actividades que pueden generar un importante impacto paisajístico, tales como minas, canteras, vertederos, depósitos de vehículos, etc., deberán realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje natural.

Se impone la obligatoriedad de la restauración del entorno una vez concluida la actividad, mediante la aportación y realización del consiguiente proyecto de restauración.

Para la concesión de las licencias y autorizaciones necesarias se valorará la ubicación en lugares de gran incidencia visual, tales como la cercanía a vías de comunicación, laderas, vecindad de monumentos, o edificios y construcciones de interés histórico-cultural, ...

##### 2.2.6.1. CARTELES DE PROPAGANDA

La colocación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza para fines publicitarios estará sujeta a licencia dentro de este Término Municipal y queda expresamente prohibida su colocación en áreas declaradas de interés paisajístico. También se prohíbe la publicidad apoyada directamente o construida sobre elementos naturales del territorio así como la incluida en el interior de espacios de catálogo y la que se apoye o impida la visibilidad de monumentos o edificios y construcciones de carácter histórico-cultural.

Será una situación fuera de ordenación totalmente incompatible la de aquellos elementos de publicidad que estén en contradicción con lo dispuesto en el párrafo anterior, por lo que no podrán renovarse las condiciones actualmente vigentes y deberá procederse a desmontarlas una vez cumplidos los plazos actuales de autorización.

#### 2.2.7. ATMOSFERA

Cuando se vayan a implantar usos que puedan generar contaminación atmosférica, se han de tener en cuenta las condiciones ambientales derivadas de las condiciones climatológicas de la zona, y en particular, de la capacidad de dispersión de contaminantes.

La evaluación de dicha contaminación se realizará de modo que se consideren los posibles efectos acumulativos por la creación de nuevas instalaciones o la transformación o ampliación de las existentes. Para la concesión de las correspondientes licencias urbanísticas y de apertura se exigirá la realización de estudios que demuestren que la actividad propuesta no supera los límites de contaminación aplicables, ni por sí misma ni acumulándose a las producidas por las instalaciones ya existentes.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 38/1972 de Protección del Ambiente Atmosférico y demás legislación aplicable.

### 2.3. PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS

#### 2.3.1. CARRETERAS

Son las áreas afectadas por los trazados viarios de dominio y uso público para la circulación de vehículos, en las que es de aplicación la legislación específica contenida en la Ley de Carreteras 25/1988 del MOPU, y Ley 9/1990 de Carreteras de Castilla-La Mancha, estableciéndose en cada una de ellas las zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea límite de edificación, y cuyos esquemas se incorporan al Plan. (Véase esquemas incluidos en el Anexo IV.1 al final de estas Normas).

Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas son las establecidas en la Ley 25/1988 del MOPU de en sus artículos 21 y siguientes y las establecidas en la Ley 9/1990 de Carreteras de Castilla-La Mancha en el artículo 23 y siguientes. Las zonas situadas entre la carretera y la Línea Límite de Edificación marcadas con uso dotacional, residencial o industrial se consideran válidas siempre que en esas zonas no se realice ninguna construcción, siendo posibles estos usos sin que alberguen edificación alguna.

#### 2.3.2. CAMINOS AGRICOLAS

Son las vías de dominio y uso público destinadas al servicio de las explotaciones o instalaciones agropecuarias, y que estén señaladas como tal en los planos del Catastro del término municipal y en los planos del Instituto Geográfico Nacional.

Su gestión es competencia del Ayuntamiento correspondiente y a falta de una ordenanza específica de caminos se estará a lo dispuesto en el presente plan.

Se define la zona de dominio público y la zona de servidumbre. La zona de dominio público abarca, como mínimo, una calzada de 5 m de anchura y cunetas de 1,50 m a cada lado de la misma. La zona de servidumbre de los caminos consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados, 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 7 m medidos en horizontal desde el eje de los caminos.

#### 2.3.3. FERROCARRILES

Se corresponde con los trazados ferroviarios que en un futuro pudiera haber que se regirán por lo establecido en la Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres (LOTT) y su Reglamento aprobado por Real Decreto 1.211/1990 o normativa que le sustituya.

En Suelo Urbano, las edificaciones se separarán como mínimo 50 m del carril exterior de las vías férreas, siempre que entre dichas edificaciones y la vía se sitúe un vial ya existente, en cuyo caso regirá la línea de este último, dejando una distancia mínima de 5 m contados a partir del carril exterior más próximo. En las demás clases de suelo las distancias mínimas a las que se situarán las edificaciones serán de 100 m contados a partir del eje de la vía férrea.

Las bandas libres de edificación se destinarán a zonas verdes o estacionamientos, siempre que aquello resulte compatible con la vecindad del ferrocarril.

#### 2.3.4. AEROPUERTOS E INSTALACIONES DE AYUDA A LA NAVEGACION AEREA

Las limitaciones y servidumbres para la realización de obras de edificación, localización de instalaciones, plantaciones, ..., en las cercanías de aeropuertos, helipuertos e instalaciones de ayuda a la navegación aérea se someterá a la legislación existente sobre Aeropuertos e Instalaciones de ayuda a la navegación aérea recogida en el apartado 2.4 de este capítulo.

#### 2.3.5. CANALES

Aun cuando no viniera especificado en los planos, se entiende que existe una banda de protección de veinticinco metros (25 m) a cada lado de los canales de riego existentes en superficie. En dicha banda se prohíbe cualquier tipo de edificación o instalación que no esté directamente ligada al canal (regulación, vigilancia, protección, etc.).

#### 2.3.6. EMBALSES

Cualquiera que sea el destino de los embalses, se estará a lo dispuesto en la Legislación de Aguas.

Mientras que el Planeamiento no lo permita de forma expresa, únicamente se admitirá en la franja de protección de 500 m, las actividades ligadas al mantenimiento y explotación del mismo, y de su vegetación protectora, así como los usos recreativos que no comporten nuevas edificaciones permanentes ni tengan carácter residencial, siempre que se ajusten a las previsiones de las Ordenes de 28 de junio de 1.968 y 31 de octubre de 1.970 sobre usos recreativos secundarios de los embalses.

De forma ocasional se admitirán las infraestructuras de servicio a la explotación agraria y a las cercas pecuarias; la construcción de viario; la construcción de viario de carácter general e instalaciones anejas y de sistemas generales de abastecimiento y saneamiento; y la construcción de centros de enseñanza y culturales ligados al medio. En la concesión de licencias para la realización de adecuaciones naturalistas y recreativas, parques rurales o instalación de campamentos, deberán exigirse al promotor las suficientes garantías en cuanto a eliminación de residuos y vertidos, de manera que se asegure la máxima protección de la calidad de las aguas embalsadas.

En los perímetros de protección de los embalses, cualquiera que sea su finalidad, se promoverá como uso preferente el forestal, basado en las especies arbóreas o arbustivas más adecuadas.

#### 2.3.7. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

Se corresponden con los trazados de las líneas y establecimientos o instalaciones propios de las redes de servicios de electricidad, abastecimiento de agua, saneamiento, gas y telefonía y se rigen por la legislación específica de cada una de ellas.

Se representan a nivel esquemático en el plano nº 4.3.

#### 2.3.8. INSTALACIONES VINCULADAS A LA DEFENSA NACIONAL



Son zonas con instalaciones estratégicas y cuarteles militares, bajo control de la jurisdicción militar competente. La realización de obras y edificaciones en las proximidades de las instalaciones vinculadas a la defensa nacional y sus zonas de seguridad se regirá por la Ley 8/1975 de 12 de marzo de Zonas e Instalaciones de Interés de la Defensa Nacional y su Reglamento de 10 de febrero de 1978.

Cuando las actividades que en ellas se desarrollen puedan tener consecuencias negativas para el entorno, se llevará a cabo un plan de protección en los bordes de las mismas, de manera que se impida la denegación o destrucción de los ecosistemas colindantes.

#### 2.4. NORMATIVA SECTORIAL

##### CARRETERAS.

###### a) Normativa Estatal:

- El artículo 149.1 y 148.1 de la Constitución Española.
- L 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado, publicado en el *BOE* el 30 de julio de 1988.
- RD 1.812/1994, de 2 de septiembre, Reglamento General de Carreteras, de 23 de septiembre de 1994.
- OM 16/12/1997, de 16 de diciembre, Accesos a las Carreteras del Estado, las Vías de Servicio y la Construcción de Instalaciones de Servicios, publicado en el *BOE* el 24 de enero de 1998.

###### b) Normativa Autonómica:

- L 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos, publicado en el *BOE* el 11 de marzo de 1991.

##### FERROCARRILES.

- L 16/1987, de 30 de julio, Ordenación de los Transportes Terrestres, publicado en el *BOE* el 31 de julio de 1987.
- RD 1.211/1990, de 28 de septiembre, Reglamento de Ordenación de los Transportes Terrestres, publicado en el *BOE* el 8 de octubre de 1990.

##### AEROPUERTOS E INSTALACIONES DE AYUDA A LA NAVEGACION AEREA.

- La Ley 48/1960, de 21 de julio de 1960, de Navegación Aérea, publicada en el *BOE* el 23 de julio de 1960. Artículo 51.
- La Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, publicada en el *BOE* el 31 de diciembre de 1996. Artículo 166.
- El D 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, publicado en el *BOE* el 21 de marzo de 1972.
- El RD 2.591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, publicado en el *BOE* el 7 de diciembre de 1998.
- El RD 2.858/1981, de 27 de noviembre, de Clasificación de Aeropuertos Civiles, publicado en el *BOE* el 4 de diciembre de 1981.

##### LINEAS ELECTRICAS E INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO Y EVACUACION.

- Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, de 28 de noviembre de 1968, así como la Ley de Expropiación Forzosa en materia de instalaciones eléctricas, de 18 de marzo de 1966, y su Reglamento de 20 de octubre de 1966.

- RD Leg. 1/1992, Texto refundido de la Ley del suelo y ordenación urbana, artículo 244.

- L 54/1997, de 27 de noviembre, Sector Eléctrico, publicada en el *BOE* el 28 de noviembre de 1997, artículos 5, 21.3, 36.2.

##### INSTALACIONES VINCULADAS A LA DEFENSA NACIONAL.

- Ley 8/1975, de 12 de marzo de 1975 de Zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, publicado en el *BOE* el 14 de marzo de 1975.

- D 689/1978 de 10 de febrero de 1978, Reglamento de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional, que desarrolla la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, publicado en el *BOE* el 14 de abril de 1978.
- Artículo 589 del Código Civil.

- RD 230/1998, de 16 de febrero, Reglamento de Explosivos, publicado en el *BOE* el 12 de marzo de 1998.

- RD 1.207/1989, de 6 de octubre, Estructura Básica de los Ejércitos, publicado en el *BOE* el 11 de octubre de 1989.

- RD 1.132/1997, de 11 de julio, Reestructura de la Organiza-

ción Militar del Territorio Nacional para el Ejército de Tierra, publicado en el *BOE* el 12 de julio de 1997.

##### RECURSOS HIDROLOGICOS.

###### a) Normativa Europea:

- 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 las aguas de baños.

- Directiva del Consejo 76/161/CEE, de 8 de diciembre de 1975, Procedimiento común para la constitución y la actualización de un inventario de fuentes de información en materia de medio ambiente en la Comunidad.

- 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 78/659/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 79/869/CEE, de 9 de octubre de 1979, Métodos de medición y frecuencia de los muestreos y del análisis de las aguas superficiales destinadas a la producción de agua potable en los Estados miembros.

- Directiva del Consejo 80/68/CEE, de 17 de diciembre 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 82/176/CEE, de 22 de marzo de 1982, Valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de mercurio del sector de electrólisis de los cloruros alcalinos.

- Directiva del Consejo 83/513/CEE, de 20 de septiembre de 1983, Valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de cadmio.

- Directiva del Consejo 84/156/CEE, de 8 de marzo de 1984, Valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de mercurio de los sectores distintos de la electrólisis de los cloruros alcalinos.

- Directiva del Consejo 84/491/CEE, de 9 de octubre de 1984, Valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de hexaclorociclohexano.

- 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 91/271/CEE, de 21 de mayo de 1991, Tratamiento de las aguas residuales urbanas.

- 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.

- Planes Estratégicos de Conservación de los Humedales.

- Directiva 2000/60/CEE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en ámbito de la política de aguas.

- Decisión 2.455/2001/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.

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

###### b) Normativa Estatal:

- R.D. 3.589/1983, de 28 diciembre, sobre el traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de abastecimiento de agua, saneamientos, encauzamientos y defensas de márgenes de ríos.

- Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, publicada en el *BOE* el 8 de agosto de 1985.

- RD 849/1986, de 11 de abril, Reglamento del Dominio Público Hidráulico, publicado el 30 de abril de 1986.

- Orden Ministerial de 23 de diciembre de 1986, sobre normas complementarias en relación con las autoridades de vertido de aguas residuales.

- Orden de 11 de mayo de 1988 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

- R.D. 734/1988, de 1 de julio, por el que se establecen normas de calidad de las aguas de baño.

- R.D. 927/1988, de 29 de julio, Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, en desarrollo de los títulos II y III de la Ley de Aguas, publicado el 31 de agosto de 1988.

- R.D. 1.138/1990, de 14 de septiembre, Reglamentación Técnico Sanitaria para Abastecimiento y Control de Calidad de las Aguas Potables de Consumo Público, publicado en el *BOE* de 20 de septiembre de 1990.

- R.D. 1.315/1992, de 30 de octubre, por el se modifica parcialmente el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- R.D. 484/95 sobre medidas de regularización y control de vertidos.

- R.D.L. 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

- 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.

- Resolución de 25 de mayo de 1998, de la Secretaría de Estado de Aguas y Costas.

- Real Decreto 2.116/1998, de 2 de octubre, por el 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 se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

- Ley 46/1999, de 13 de diciembre, de modificación de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

- R.D. 995/2000, de 2 de junio, por el que se fijan objetivos de calidad para determinadas sustancias contaminantes.

- RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, sus reglamentos y demás disposiciones que lo desarrollen.

- Planes de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales.

- Plan de Vertidos.

- Planes hidrológicos de cuenca, del Júcar y del Guadiana.

- Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica.

#### MEDIO AMBIENTE

##### a) Normativa Europea:

- Recomendación 75/66/CEE de la Comisión, de 20 de diciembre de 1974, a los Estados miembros relativa a las protección de las aves y de sus espacios vitales.

- La Directiva 79/409/CEE, de 2 de abril, de Conservación de las Aves Silvestres.

- Convenio sobre la conservación de las especies migratorias de la fauna silvestre.

- Directiva 91/244/CEE de la Comisión, de 6 de marzo, de ampliación de la 79/409/CEE.

- Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, de conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

- Directiva 94/409/CE de ampliación de la 79/409/CEE.

- 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.

- Directiva 97/49/CE de la modificación de la 79/409/CEE.

- 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.

##### b) Normativa estatal:

- La Convención de RAMSAR.

- La Ley 29/1985, de 2 de agosto de Aguas, publicada en el *BOE* el 08/08/85.

- R.D. Leg. 1.302/1986, de 28 de junio, de Evaluación del Impacto Ambiental, publicado en el *BOE* el 30/06/86.

- RD 1.131/1988, de 30 de septiembre, de Reglamento para la ejecución del RD Leg. 1.302/1986 de Evaluación de Impacto Ambiental, publicado en el *BOE* el 05/10/88.

- La Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios naturales y de la Flora y la Fauna Silvestres, publicada en el *BOE* el 28/03/89.

- R.D. 439/1990, de 30 de marzo, por el que se crea el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.

- Convenio 25/02/91, de 1 de septiembre, de Evaluación del Impacto en el Medio Ambiente en un contexto transfronterizo, publicado en el *BOE* el 31/10/97.

- RD 1.997/1995, de 7 de diciembre, de Medidas para Contribuir a Garantizar la Biodiversidad mediante la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, publicado en el *BOE* el 28/12/95.

- Ley 41/1997, de 5 de noviembre, sobre la reforma de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

- R.D. Ley 9/2000, de 6 de octubre, de modificación del 1.302/1986 de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

- Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del RDL 1.302/1986 de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.

##### c) Normativa autonómica:

- Decreto 12/87 de 3 de febrero.

- La Ley 2/1988, de 4 de junio, de Conservación de Suelo y Protección de Cubiertas Vegetales Naturales, publicada en el *BOE* el 9 de julio de 1988.

- Decreto 73/1990, de 26 de junio por el que se aprueba el Reglamento de ejecución de la Ley 2/1998, de conservación de suelos y protección de cubiertas vegetales naturales de Castilla-La Mancha.

- La Ley 1/1992, de 7 de mayo, de Pesca Fluvial, publicada en el *BOE* el 7 de octubre de 1992.

- La Ley 2/1993, de 15 de julio, de Caza, publicada en el *BOE* el 2 de noviembre de 1993.

- La Orden de 12 de junio de 1996 de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente por la que se acuerda el inicio del expediente para la aprobación de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales de 28 humedales de Castilla-La Mancha, publicado el 21 de junio de 1996 en el *DOCM*.

- Decreto 33/1998, de 5 de mayo, por el que se crea el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla-La Mancha.

- Ley 2/1998, de 31 de mayo, sobre Conservación de Suelos y Protección de Cubiertas Vegetales de Castilla-La Mancha.

- Decreto 5/1999, de 2 de febrero de 1999, por el que se establecen normas para instalaciones eléctricas aéreas de alta, media y baja tensión con fines de protección de la avifauna.

- La Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza, publicada el 12 de junio de 1999 en el *DOCM* y el 28 de julio en el *BOE*.

- La Ley 5/1999, de 8 de abril, de Evaluación del Impacto Ambiental, publicada el 25 de mayo de 1999 en el *BOE* y el 30 de abril de 1999 en el *DOCM*.

- 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.

- Decreto 184/2000 de 19 de febrero.

- Decreto 200/2001, de 6 de noviembre, por el que se modifica el Catálogo Regional de Especies Amenazadas.

- 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.

- Planes estratégicos de conservación de los humedales.

- Red de Espacios Naturales (planes de ordenación de los recursos naturales -PORN- y planes rectores de uso y gestión -PRUG-).

- Propuestas de Lugares de Interés Comunitario (LIC) y Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) que afecten al término municipal o que pudieran verse influidos por algún tipo de actividad de as desarrolladas en el municipio.

#### RECURSOS HIDROLOGICOS.

##### a) Normativa Europea:

- 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 las aguas de baños.

- Directiva del Consejo 76/161/CEE, de 8 de diciembre de 1975, Procedimiento común para la constitución y la actualización de un inventario de fuentes de información en materia de medio ambiente en la Comunidad.

- 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 78/659/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 79/869/CEE, de 9 de octubre de 1979, Métodos de medición y frecuencia de los muestreos y del análisis de las aguas superficiales destinadas a la producción de agua potable en los Estados miembros.

- Directiva del Consejo 80/68/CEE, de 17 de diciembre 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 82/176/CEE, de 22 de marzo de 1982, Valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de mercurio del sector de electrólisis de los cloruros alcalinos.

- Directiva del Consejo 83/513/CEE, de 20 de septiembre de 1983, Valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de cadmio.

- Directiva del Consejo 84/156/CEE, de 8 de marzo de 1984, Valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de mercurio de los sectores distintos de la electrólisis de los cloruros alcalinos.

- Directiva del Consejo 84/491/CEE, de 9 de octubre de 1984, Valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de hexaclorociclohexano.

- 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 91/271/CEE, de 21 de mayo de 1991, Tratamiento de las aguas residuales urbanas.

- 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.

- Planes Estratégicos de Conservación de los Humedales.

- Directiva 2000/60/CEE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en ámbito de la política de aguas.

- Decisión 2.455/2001/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.

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

c) Normativa Estatal:

- R.D. 3.589/1983, de 28 diciembre, sobre el traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de abastecimiento de agua, saneamientos, encauzamientos y defensas de márgenes de ríos.

- Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, publicada en el *BOE* el 8 de agosto de 1985.

- RD 849/1986, de 11 de abril, Reglamento del Dominio Público Hidráulico, publicado el 30 de abril de 1986.

- Orden Ministerial de 23 de diciembre de 1986, sobre normas complementarias en relación con las autoridades de vertido de aguas residuales.

- Orden de 11 de mayo de 1988 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

- R.D. 734/1988, de 1 de julio, por el que se establecen normas de calidad de las aguas de baño.

- R.D. 927/1988, de 29 de julio, Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, en desarrollo de los títulos II y III de la Ley de Aguas, publicado el 31 de agosto de 1988.

- R.D. 1.138/1990, de 14 de septiembre, Reglamentación Técnico Sanitaria para Abastecimiento y Control de Calidad de las Aguas Potables de Consumo Público, publicado en el *BOE* de 20 de

septiembre de 1990.

- R.D. 1.315/1992, de 30 de octubre, por el se modifica parcialmente el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- R.D. 484/95 sobre medidas de regularización y control de vertidos.

- R.D.L. 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

- 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.

- Resolución de 25 de mayo de 1998, de la Secretaría de Estado de Aguas y Costas.

- Real Decreto 2.116/1998, de 2 de octubre, por el 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 se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

- Ley 46/1999, de 13 de diciembre, de modificación de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

- R.D. 995/2000, de 2 de junio, por el que se fijan objetivos de calidad para determinadas sustancias contaminantes.

- RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, sus reglamentos y demás disposiciones que lo desarrollen.

- Planes de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales.

- Plan de Vertidos.

- Planes hidrológicos de cuenca.

- Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica.

#### ACTIVIDADES AGRARIAS

a) Normativa Estatal:

- OM 27-5-1958, en la que se establece la unidad mínima de cultivo para cada provincia.

- D 118/1973, de 12 de enero, Reforma y Desarrollo Agrario, publicado en el *BOE* el 3 de febrero de 1972.

- L 19/1995, de 4 de julio, Modernización de Explotaciones Agrarias, publicado en el *BOE* el 5 de julio de 1995.

#### CONDICIONES AMBIENTALES

- Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de protección del Ambiente atmosférico, publicada en el *BOE* el 26 de diciembre de 1972.

#### RESIDUOS.

a) Estatal.

- R.D. 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.

- Orden 28 de febrero de 1989, sobre gestión de aceites usados.

- Orden 13 de junio de 1990, por la que se modifica la Orden de 28 de febrero de 1989, sobre gestión de aceites usados.

- R.D. 108/1991, sobre la prevención y reducción de la contaminación del medio ambiente producida por el amianto.

- Resolución de 28 de abril de 1995, por la que se publica al Acuerdo del consejo de Ministros de 17 de febrero, que aprueba el Plan Nacional de Residuos Peligrosos.

- Ley 11/1997, de Envases y Residuos de envases.

- R.D. 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.

- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

- R.D. 782/1998, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases.

- Resolución de 17 de noviembre de 1998, de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, por la que se dispone la publicación del catálogo europeo de residuos (CER), aprobado mediante la Decisión 94/37CE, de la Comisión, de 20 de diciembre de 1993.

- Resolución de 13 de enero de 2000, 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 Sólidos Urbanos.

b) Autonómica.

- Decreto 82/1998, por el que se designan competencias en



materia de protección del medio ambiente.

- Decreto 70/1999, de 25 de mayo por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos de Castilla-La Mancha.

- Decreto 158/2001, de 5 de junio, por el que se aprueba el Plan Regional de Residuos Peligrosos de Castilla-La Mancha.

#### MONTES

a) Normativa Estatal:

- Ley de 8 de junio de 1957, de Montes, publicada en el *BOE* el 10 de junio de 1957.

- D 485/1962, de 22 de febrero, Reglamento de Montes, publicado en el *BOE* el 12 de marzo de 1962.

b) Normativa Autonómica:

- L 2/1988, de 4 de junio, de Conservación de Suelo y Protección de Cubiertas Vegetales Naturales, publicada en el *BOE* el 09/07/88.

#### VÍAS PECUARIAS

a) Normativa Estatal:

- L 3/1995, de 23 de marzo, Vías Pecuarias, publicada en el *BOE* el 24 de marzo de 1995.

- Artículo 570 del Código Civil.

#### EXPLOSIVOS

a) Normativa Estatal:

- LO 1/1992, de 21 de febrero, de Protección de la Seguridad Ciudadana, publicado en el *BOE* el 22 de febrero de 1992.

- RD 230/1998, de 16 de febrero, Reglamento de Explosivos, publicado en el *BOE* el 13 de marzo de 1998. Instrucción Técnica 11, artículo 150 s.

#### MINAS

a) Normativa Estatal:

- RD 2.857/1978, de 25 de agosto, Reglamento General para el Régimen de la Minería, publicado en el *BOE* el 11 de diciembre de 1978. Artículo 3.4.

#### BARRERAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

a) Normativa Estatal:

- L 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de Minusválidos, publicado en el *BOE* el 30 de abril de 1982.

b) Normativa Autonómica:

- RD 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

- L 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, publicado en el *BOE* el 9 de febrero de 1995.

- D 158/1997, de 2 de diciembre, sobre accesibilidad de Castilla-La Mancha.

#### PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO

a) Normativa Estatal:

- Decreto 22 de abril de 1949 de Castillos: Normas para su protección.

- Decreto 14 de marzo de 1963. Obras artísticas, científicas y literarias. Protección de escudos, emblemas, cruces de término y otras piezas similares.

- L 23/1982, de 16 de junio, Reguladora del Patrimonio Nacional, publicado en el *BOE* el 22 de junio de 1982.

- L 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, publicado en el *BOE* el 29 de junio de 1985.

- RD 111/1986, de 10 de enero, Desarrollo Parcial de la L 16/1985, de Patrimonio Histórico Español, publicado en el *BOE* el 28 de enero de 1986.

- RD 496/1987, de 18 de marzo, Reglamento de la L 23/1982, de 16 de junio, Reguladora del Patrimonio Nacional, publicado en el *BOE* el 13 de abril de 1987.

- Real Decreto 1.680/1991, de 15 de noviembre, por el que se desarrolla la disposición adicional novena de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, sobre garantía del Estado para obras de interés cultural.

- Real Decreto 162/2002, de 8 de febrero, por el que se modifica el artículo 58 del Real Decreto 11/1986, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985 de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

b) Normativa Autonómica:

- L 4/1990, de 30 de mayo, Regulación del Patrimonio Histórico, publicado en el *BOE* el 14 de septiembre de 1990.

- D 165/1992, de 1 de diciembre, de Patrimonio Histórico-Artístico, publicado en el *DOCM* el 9 de diciembre de 1992.

- L 4/2001, de 10 de mayo, de Parques Arqueológicos de Castilla-La Mancha.

## CAPÍTULO 3: PROTECCION DEL SUELO RUSTICO

### 3.1. INTRODUCCION

De acuerdo con el Inventario de Bienes y Espacios Protegidos, recogido como anexo al Doc. 3.

MEMORIA DE ORDENACION y según el Capítulo 1 de Introducción de estas Normas, en el Término Municipal de El Balletero tendremos como Normas de Protección que cumplir las siguientes:

- Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno.

· Norma de Protección Ambiental: SRP-AA

· Norma de Protección Natural: SRP-AN

- Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos.

· Norma de Protección de Infraestructuras: SRP-II

· Norma de Protección de Equipamientos: SRP-IE

En los apartados posteriores de este capítulo vienen desarrolladas las distintas Normas de Protección e identificados los distintos parajes del término municipal a los que son de aplicación, que como ya hemos dicho, son los recogidos en el Inventario de Bienes y Espacios Protegidos.

Para cada Norma de Protección se establece unas Condiciones de Uso y unas Condiciones de la Edificación, que se encuentran basadas respectivamente en el Título II: «Condiciones Generales de los Usos» y en el Título III: «Condiciones Generales de la Edificación».

### 3.2. PROTECCION AMBIENTAL, NATURAL, PAISAJISTICA, CULTURAL O DE ENTORNO

#### 3.2.1. NORMA DE PROTECCION AMBIENTAL: SRP-AA

##### 3.2.1.1. DEFINICION

Será de aplicación a todos los bienes de dominio público natural y sus zonas de protección que tengan un alto valor debido a sus características ambientales.

##### 3.2.1.2. IDENTIFICACION

Esta Norma de Protección es de aplicación en el término municipal de El Balletero a las siguientes zonas:

- Comunidades Vegetales y Formaciones Geomorfológicas con especies amenazadas.

Incluidas en el Catálogo de hábitats y elementos geomorfológicos de protección especial de Castilla-La Mancha y repartidos por todo el término municipal.

- Complejo Lagunar de El Conchel, formado por sabinares-encinares, las dehesas de encinar y los campos de dolinas, con especies incluídas en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas. Se trata además de una zona sensible.

- Laguna del Navajo de los Robledillos. Incluida en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas.

- Humedal de los Terreros, situado en el noroeste del núcleo urbano.

- Vía pecuaria «Cañada Real de los Serranos», que cruza el municipio de sur a nordeste y tiene un ancho de 75,22 m.

- Cauces: Río Pinilla y sus afluentes, río de Ojo y sus afluentes, arroyo de Rancho Redondo y cañada del Salmerón.

Todas estas zonas vienen indicadas y limitadas en el Plano nº. 4.2: «Suelo Rústico. Estructura General y Orgánica. Categorías de Protección. Régimen y Gestión».

##### 3.2.1.3. CONDICIONES DE USO

Usos característicos: Los establecidos en el apartado 2.1.1 del Título II: «Condiciones Generales de los Usos».

Usos permitidos: Forestal, construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

Uso condicionado: Ninguno.

Uso prohibido: Los restantes.

Además para el suelo ocupado por las vías pecuarias se tendrá en cuenta lo dispuesto en los artículos 16 y 17 de la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias:

Usos característicos: Tránsito ganadero.

Usos permitidos: Los tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo naturaleza jurídica de la ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero, las comunicaciones



rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola deberán respetar la prioridad de paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha. Con carácter excepcional y para uso específico y concreto, las Comunidades Autónomas podrán autorizar la circulación de vehículos motorizados que no seas de carácter agrícola, quedando excluidas de dicha autorización las vías pecuarias en el momento de transitar el ganado y aquellas otras que revistan interés ecológico y cultural. Las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

Usos complementarios: El paseo, la práctica del senderismo la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero. Podrán establecerse sobre terrenos de vías pecuarias instalaciones desmontables que sean necesarias para el ejercicio de estas actividades conforme a lo establecido en el artículo 14 de la ley 3/1995, para lo que será preciso informe del Ayuntamiento y autorización de la Comunidad Autónoma. Cuando algunos usos en terrenos de vías pecuarias puedan suponer incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, masas forestales con alto riesgo de incendio, especies protegidas y prácticas deportivas tradicionales, la Administraciones competentes podrán establecer determinadas restricciones temporales a los usos complementarios.

Podrá autorizarse la ordenación de detalle de las bandas de protección de los ríos Pinilla y del Ojo mediante Planes Especiales. Esta ordenación, que deberá ser autorizada y asesorada por los Servicios de Administración competente, se admitirá siempre que su destino no altere las determinaciones y usos presentes ni suponga modificación negativa de las condiciones fluviales.

En cualquier caso todo uso o actividad que se quiera implantar deberá estar autorizado por la Consejería de Agricultura y Medioambiente y por la Confederación Hidrográfica del Júcar o Guadiana en su caso.

#### 3.2.1.4. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Deberán cumplir las condiciones generales de la edificación para los usos característicos, permitidos y condicionados descritas en el Capítulo 2 del Título III de las presentes Normas de Ordenación.

#### 3.2.2. NORMA DE PROTECCION NATURAL: SRP-AN

##### 3.2.2.1. DEFINICION

Será de aplicación a todos los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas por el alto valor natural que poseen.

##### 3.2.2.2. IDENTIFICACION

Esta Norma de Protección es de aplicación en el término municipal de El Ballestero a las siguientes zonas:

. Laguna de los Ojos de Villaverde: Situada al SE del término municipal. Catalogada como hábitat de interés prioritario y como zona húmeda, propuesta como L.I.C. y con expediente iniciado de P.O.R.N.

. Z.E.P.A. de Aves Esteparias de El Bonillo: Situada al noroeste del municipio. Es además zona sensible.

Todas estas zonas vienen indicadas y limitadas en el Plano nº. 4.2: «Suelo Rústico. Estructura General y Orgánica. Categorías de Protección. Régimen y Gestión».

##### 3.2.2.3. CONDICIONES DE USO

Usos característicos: Los establecidos en el apartado 2.1.1 del Título II: «Condiciones Generales de los Usos».

Usos permitidos: Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

Uso condicionado: vivienda familiar ligada a la explotación agropecuaria, forestal, cinegética o actividades de gestión y mantenimiento del espacio protegido (vivienda familiar ligada a la explotación o actividad autorizada).

Uso prohibido: Industrias de almacenaje y desguace de automóviles y los restantes.

Cualquier uso que se vaya a establecer sobre los terrenos ocupados por el P.O.R.N. «Laguna Ojos de Villaverde» que suponga la transformación de la realidad física y biológica deberá contar

con el preceptivo informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente hasta la entrada en vigor del citado P.O.R.N. y una vez aprobado éste se deberán ajustar los usos para esta categoría de suelo a las determinaciones de dicho P.O.R.N.

#### 3.2.2.4. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Deberán cumplir las condiciones generales de la edificación para los usos característicos, permitidos y condicionados descritas en el Capítulo 2 del Título III de las presentes Normas de Ordenación.

Según el artículo 30 de la ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha la «Laguna de los Ojos de Villaverde» presenta una protección preventiva, por lo que iniciado el procedimiento para su aprobación, y hasta su entrada en vigor, no podrá otorgarse, por ninguna administración pública, autorización, licencia o concesión alguna que habilite para la realización de actos de transformación de la realidad física o biológica sin informe favorable de la Consejería. La administración competente para otorgar aquéllas solicitará de la Consejería dicho informe, que deberá ser emitido en un plazo máximo de noventa días.

### 3.3. PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS

#### 3.3.1. PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS: SRP-II

##### 3.3.1.1. DEFINICION

Corresponden a esta categoría aquellos suelos en los que es necesaria la preservación de su funcionalidad por razón de su carácter de albergar o constituir algún tipo de infraestructuras.

##### 3.3.1.2. IDENTIFICACION

- Carreteras: Son las áreas afectadas por los trazados viarios de dominio y uso público para la circulación de vehículos, en las que es de aplicación la legislación específica contenida en la Ley de Carreteras 25/1988 del MOPU, y Ley 9/1990 de Carreteras de Castilla-La Mancha, estableciéndose en cada una de ellas las zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea límite de edificación, y cuyos esquemas se incorporan al Plan en el Anexo IV.1.

- Caminos: Son aquellas vías de dominio y uso público destinadas al servicio de explotaciones o instalaciones agropecuarias, y que estén señaladas como tales en los planos del Catastro y en los planos del Instituto Geográfico Nacional correspondientes al término municipal de El Ballestero. Su gestión corresponde al Ayuntamiento.

- Pistas agropecuarias: Son aquellas marcadas en el Plano nº 4.3. de los Planos de Ordenación y que vienen señaladas en el último catastro de rústica.

- Infraestructuras de servicios: Se corresponden con los trazados de las líneas y establecimientos o instalaciones propios de las redes de servicios de electricidad, abastecimiento de agua, saneamiento, gas y telefonía y se rigen por la legislación específica de cada una de ellas.

- Depósito de abastecimiento de agua.

- Vertedero de residuos sólidos urbanos.

- Polígono ganadero.

##### 3.3.1.3. CONDICIONES DE USO

Usos característicos: Los establecidos en el apartado 2.1.1 del Título II: «Condiciones Generales de los Usos».

Usos permitidos: Edificaciones e instalaciones al servicio de las obras públicas, Instalaciones especiales, Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

Uso condicionado: Ninguno.

Uso prohibido: Los restantes.

#### 3.3.1.4. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Deberán cumplir las condiciones generales de la edificación para los usos característicos, permitidos y condicionados descritas en el Capítulo 2 del Título III de las presentes Normas de Ordenación.

#### 3.3.2. NORMA DE PROTECCION DE EQUIPAMIENTOS: SRP-IE

##### 3.3.2.1. DEFINICION

Corresponden a esta categoría aquellos suelos en los que es

necesaria la preservación de su funcionalidad por razón de su carácter de albergar o constituir algún tipo de equipamientos o instalaciones. Son espacios destinados a la utilidad pública, bien sea como zonas para desarrollar actividades de esparcimiento y recreativas o cualquier otro uso destinado a la sociedad.

#### 3.3.2.2. IDENTIFICACION

En el término municipal de El Balletero se encuentra dentro de este grado de protección:

- Parque de los Terreros.
- Cementerio.

#### 3.3.2.3. CONDICIONES DE USO

Usos característicos: Los establecidos en el apartado 2.1.1 del Título II: «Condiciones Generales de los Usos».

Usos permitidos: Edificaciones e instalaciones al servicio de las obras públicas, Instalaciones especiales, Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

Uso condicionado: Ninguno.

Uso prohibido: Los restantes.

#### 3.3.2.4. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Deberán cumplir las condiciones generales de la edificación para los usos característicos, permitidos y condicionados descritas en el Capítulo 2 del Título III de las presentes Normas de Ordenación.

### CAPITULO 4: PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO

#### 4.1. INTRODUCCION

Según el Inventario de Bienes y Espacios Protegidos que figura en el Anexo IV del Doc. 3.

MEMORIA DE ORDENACION y según el Capítulo 1 de Introducción de estas Normas de Protección, en el Término Municipal de El Balletero tenemos tanto Bienes de Interés Cultural como Bienes asignados como de Relevancia Local. En el apartado 4.2 y 4.3 que vienen a continuación se establecen las Normas de Protección para cada uno de ellos.

Los Bienes de Interés Cultural en el término municipal de El Balletero existen en la variedad específica de Monumentos. La Norma de Protección de Monumentos es la PHA-M, y viene recogida en el apartado 4.2.

Los Bienes de Relevancia Local pueden estar asignados al grado de protección Integral,

Estructural o Ambiental. En el apartado 4.3 se define cada grado de protección, así como las construcciones asignadas a cada uno.

Todas las Normas de Protección tienen unas Condiciones de Uso, que deberán tener en cuenta el Título II: «Condiciones Generales de los Usos» de estas Normas Urbanísticas, así como las obras permitidas y prohibidas en el ámbito de aplicación de la correspondiente Norma de Protección.

#### 4.2. PROTECCION DE LOS BIENES DE INTERES CULTURAL

Para la concesión de licencia de inmuebles incluidos en el Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico -Artístico de la provincia de Albacete o declarados Bien de Interés Cultural, se precisa informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio.

#### 4.2.1. NORMA DE PROTECCION DE MONUMENTOS: PHA-M

##### 4.2.1.1. DEFINICION

Deben cumplir esta Norma de Protección todos aquellos bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español declarados bienes de interés cultural por ministerio de la Ley 16/1985 o por la Ley 4/1990, o mediante un Real Decreto o Decreto que la declare de forma individualizada.

##### 4.2.1.2. IDENTIFICACION

En el término municipal de El Balletero se aplica esta Norma a la Iglesia Parroquial de San Lorenzo y su entorno, que tiene iniciado el expediente de declaración de Bien de Interés Cultural con categoría de monumento por la Orden de 20 de septiembre de 1989.

##### 4.2.1.3. CONDICIONES DE USO

Los usos para la Iglesia Parroquial de San Lorenzo y su entorno serán los establecidos en la Norma Zonal SU-3.

##### 4.2.1.4. OBRAS PERMITIDAS Y OBRAS PROHIBIDAS

No se podrá realizar ninguna obra interior o exterior que afecte directamente a alguna de sus partes integrantes sin autorización de la Consejería de Cultura. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o cubiertas cualquier tipo de rótulo, señal o símbolo, así como para realizar obras en el entorno afectado por la declaración.

4.2.2. Suprimido por indicación de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de fecha 17 de febrero de 2005.

#### 4.3. PROTECCION DE LOS BIENES DE RELEVANCIA LOCAL

##### 4.3.1. DEFINICION

Son aquellos bienes que, inventariados o no y no disponiendo de la categoría de Bien de Interés Cultural, presentan algún valor a resaltar y a conservar como muestra representativa del municipio. Esta categoría de Bienes de Relevancia Local, que el plan asigna, contempla, a su vez, tres grados de protección de acuerdo al tipo de elemento o valor que se quiere proteger, que vienen descritos a continuación.

##### 4.3.2. GRADOS DE PROTECCION

Los distintos grados de protección se definen de la siguiente manera:

- Integral: En este nivel se incluyen los recintos que, por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, deben ser objeto de una protección integral dirigida a preservar las características arquitectónicas o constructivas originarias.

- Estructural: En este nivel se incluyen las construcciones y los recintos que, por su valor histórico o artístico, deben ser objeto de protección dirigida a la preservación cuando menos de los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco.

- Ambiental: En este nivel de protección se incluyen las construcciones y los recintos que, aún no presentando de forma individual o independiente especial valor, contribuyan a definir un ambiente merecedor de protección por su belleza, tipismo o carácter tradicional.

En el término municipal de El Balletero el Plan de Ordenación asigna los grados de protección Integral, Estructural y Ambiental a distintos Bienes de Relevancia Local.

##### 4.3.3. NORMA DE PROTECCION: PHA-BRL-I

##### 4.3.3.1. DEFINICION

Esta Norma de Protección es de aplicación a los Bienes de Relevancia Local con grado de protección integral. Asimismo también se aplicará a aquellas zonas en las que se señala la existencia de restos arqueológicos y de cuya catalogación existe constancia en la Consejería de Educación y Cultura para ser recogidos en el Catálogo de yacimientos de la Carta Arqueológica tal y como especifica la Ley de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha en lo referente a los lugares con restos arqueológicos o donde se presume su existencia.

##### 4.3.3.2. IDENTIFICACION

De acuerdo con la Carta Arqueológica facilitada por la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha los yacimientos existentes en el término municipal de El Balletero, a los cuales les es de aplicación esta norma de protección son:

- Necrópolis del Ojuelo.
- Calzada Romana.
- Sabinarico.
- Fuentes de Gil Moya.
- Hoya Francisca.
- Chirivel.
- Teatinos 1.
- Teatinos 2.
- Lagunica.
- Puentezuelas.

En estos yacimientos y en cualquier otro que un futuro pudiera descubrirse, el área de protección mínima debe ser de 100 m desde el perímetro exterior de los restos arqueológicos. Además para la Calzada Romana se establece una franja de protección, a ambos lados de la misma de 50 m y para el resto de elementos etnológicos un perímetro de protección de 25 m de radio desde el exterior.

##### 4.3.3.3. CONDICIONES DE USO

Sólo podrán implantarse aquellos usos o actividades, distintos de los que dieron lugar a la edificación original, que no comporten riesgos para la conservación del inmueble.

##### 4.3.3.4. OBRAS PERMITIDAS Y OBRAS PROHIBIDAS

En general, los bienes que queden sujetos a este nivel de protección sólo se admitirán las obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora de las instalaciones del inmueble. No obstante, podrán autorizarse:

- La demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúan la unidad arquitectónica original.
- La reposición o reconstrucción de los cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto.

- Las obras excepcionales de acomodación o redistribución del espacio interior sin alteración de las características estructurales o exteriores de la edificación, siempre que no desmerezcan los valores protegidos ni afecten a elementos constructivos a conservar.

Cualquier actuación que se pretenda realizar deberá contar con

informe favorable de la Consejería de Cultura. No obstante, cualquier proyecto de obra que afecte a cualquier yacimiento arqueológico inventariado y su perímetro de protección estará sujeta a lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 4/90 de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

4.3.4. NORMA DE PROTECCION: PHA-BRL-E

4.3.4.1. DEFINICION

Esta Norma de Protección es de aplicación a los Bienes de Relevancia Local con grado de Protección Estructural.

4.3.4.2. IDENTIFICACION

- Casa de Manolito: Situado en la calle D. Francisco Garvía.

4.3.4.3. CONDICIONES DE USO

Se mantendrán los usos existentes y se permitirá su transformación si pasa a ser uso dotacional.

También serán admisibles aquellos usos que supongan la recuperación de los originales del edificio y para los que fue proyectado o construido, siempre que se justifique adecuadamente esta circunstancia.

4.3.4.4. OBRAS PERMITIDAS Y OBRAS PROHIBIDAS

En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección podrán autorizarse:

- Además de los usos que lo sean en los bienes sujetos a protección integral, las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial, tales como la jerarquización de los volúmenes originarios, elementos de comunicación principales, las fachadas y demás elementos propios.

- La demolición de algunos de los elementos a que se refiere el apartado anterior cuando, además de no ser objeto de una protección específica por el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, su contribución a la definición del conjunto sea escasa y su preservación comporte graves problemas, cualquiera que sea su índole, para la mejor conservación del inmueble.

Cualquier actuación que se pretenda realizar deberá contar con informe favorable de la Consejería de Cultura.

4.3.5. NORMA DE PROTECCION: PHA-BRL-A

4.3.5.1. DEFINICION

Esta Norma de Protección es de aplicación a los Bienes de Relevancia Local con grado de Protección Ambiental.

4.3.5.2. IDENTIFICACION

- Casa de D. Avelino, situada en la C/ Convento.

- Casco antiguo.

4.3.5.3. CONDICIONES DE USO

Serán admisibles en estos edificios los usos autorizados como característicos, compatibles, condicionados y complementarios por la norma zonal de aplicación, siempre que su instalación no suponga la alteración de sus cualidades fundamentales o signifiquen la desaparición de algún elemento protegido.

También serán admisibles aquellos usos que supongan la recuperación de los originales del edificio y para los que fue proyectado o construido, siempre que se justifique adecuadamente esta circunstancia, aunque no los contemple la norma zonal.

4.3.5.4. PERMITIDAS Y OBRAS PROHIBIDAS

En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección podrán autorizarse:

- La demolición de partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente de forma respetuosa con el entorno y los caracteres originarios de la edificación.

- La demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública, siempre que la autorización, que deberá ser motivada, lo sea simultáneamente del proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa con diseño actual de superior interés arquitectónico que contribuya a poner en valor los rasgos definitorios del ambiente protegido.

Cualquier actuación que se pretenda realizar deberá contar con informe favorable de la Consejería de Cultura.

Nota aclaratoria: Los distintos grados de protección definidos Integral, Estructural y Ambiental se corresponden con los definidos en el Decreto 248/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU que los nombra como Integral, Parcial y Ambiental.

ANEXO IV.1: ESQUEMAS EXPLICATIVOS DE LAS PROTECCIONES Y AFECCIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS

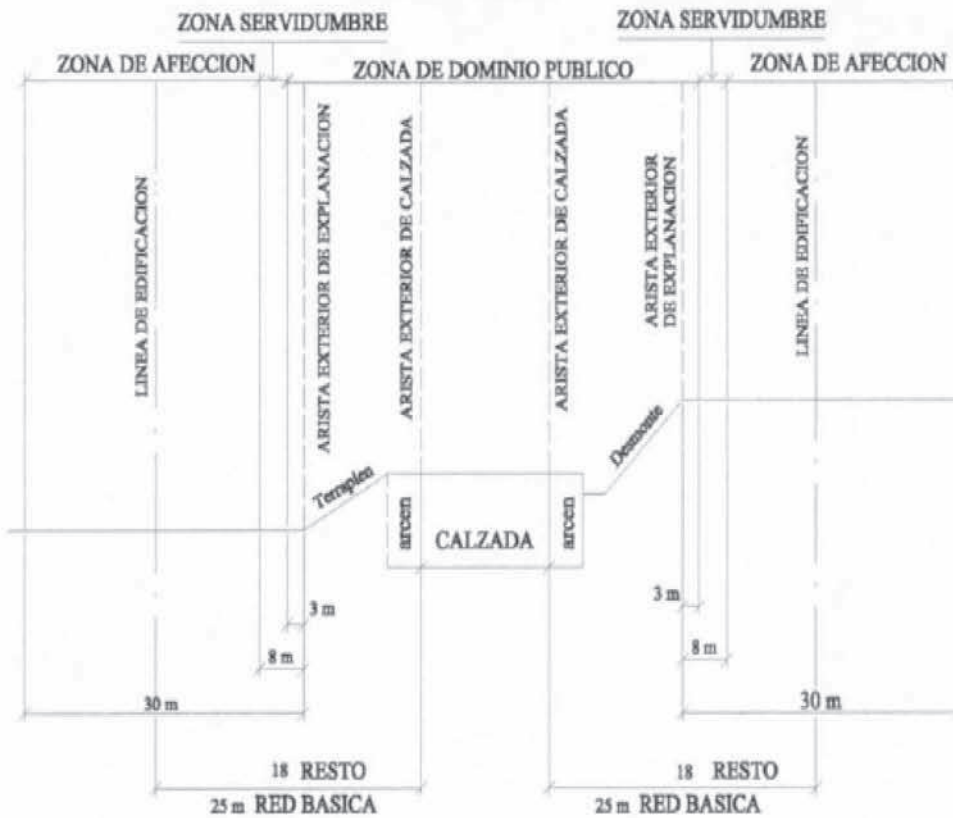
LEY DE AGUAS 29/1985 DE 2 DE AGOSTO REGLAMENTO DEL DOMINIO PUBLICO R.D. 849/1986

PROTECCION DE CAUCES

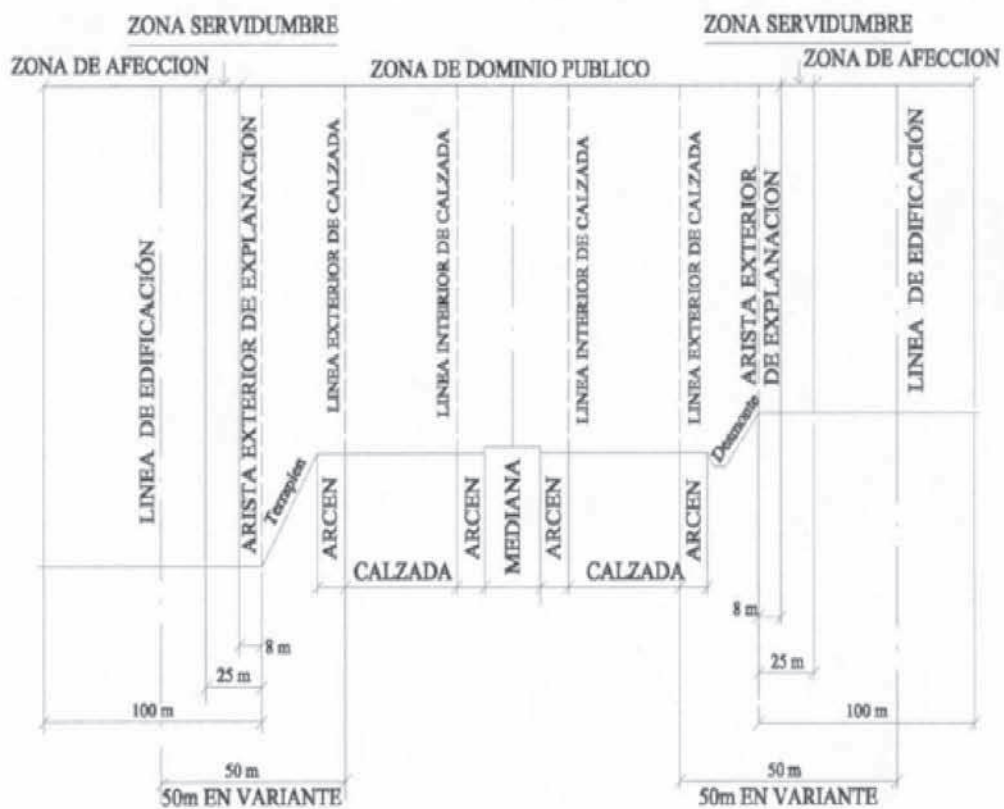


### ZONAS AFECTADAS SEGUN LA LEY 9/ 1990 COMUNIDAD DE CASTILLA - LA MANCHA

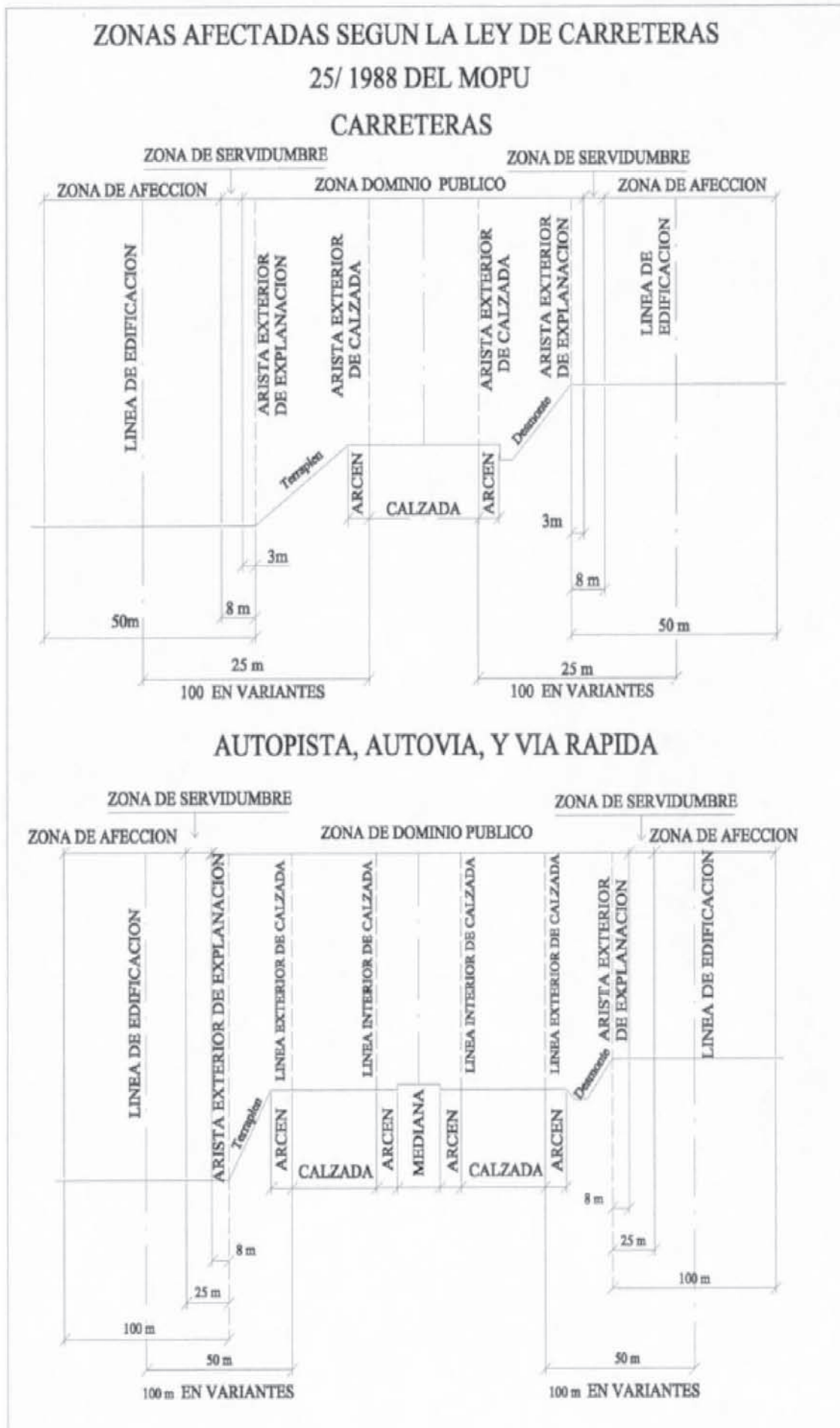
#### CARRETERAS



#### AUTOPISTA, AUTOVIA, Y VIA RAPIDA







**REGLAMENTO DE LA LEY DE ORDENACION  
DE LOS TRANSPORTES TERRESTRES  
R.D. 1211/1990 DE 28 DE SEPTIEMBRE. B.O.E. 8/10/90**

**ZONAS AFECTADAS POR LOS FERROCARRILES**

**GENERAL**



**SUELO URBANO**



REGLAMENTO TECNICO DE LINEAS ELECTRICAS  
AREAS DE ALTA TENSION ( D. 3151/ 68)

PROTECCION DE LINEAS DE ENERGIA ELECTRICA

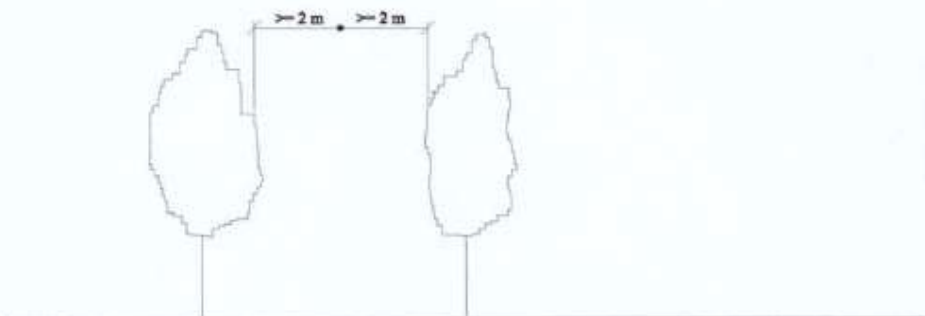
CONSTRUCCIONES



CARRETERAS



ARBOLADO



DOC 5: NORMAS URBANISTICAS  
NORMATIVA DE LA ORDENACION DETALLADA  
TITULO V: NORMAS ZONALES.

CAPITULO 1: DISPOSICIONES GENERALES

1.1. DEFINICION

Estas Normas regulan las condiciones de la edificación para aquellas áreas de suelo urbano ordenadas en base a una tipología edificatoria determinada.

1.2. AMBITO DE APLICACION

Las Condiciones particulares para cada zona definidas en los siguientes Capítulos de este Título serán de obligatoria observancia con independencia de las Condiciones Generales de Uso y Condiciones Generales de la Edificación de aplicación al suelo urbano, descritas en los Títulos II y III, respectivamente.

En estas áreas, mediante la oportuna solicitud de la licencia de edificación, acompañada de los Proyectos de Edificación correspondientes, puede culminarse el proceso urbanístico mediante la adquisición directa del derecho a edificar y a la edificación.

Las condiciones particulares de las zonas son de aplicación a las diferentes clases de obras según se establezca para cada una de ellas.

Las condiciones particulares de los usos no son de aplicación a los usos existentes que resulten incompatibles los cuales, sin embargo, sólo podrán sustituir su actividad por otra comprendida entre los usos cualificados o compatibles establecidos para la zona de que se trate.

En los casos en que sí se prevea esta posibilidad por la norma zonal correspondiente, podrán alterarse las condiciones de parcelación, posición, ocupación, volumen y forma de la edificación y la situación de los usos, sin perjudicar los derechos de las edificaciones o predios colindantes, con sujeción a los siguientes criterios:

- El cambio de las condiciones de parcelación no podrá suponer incremento de la densidad o del número de viviendas deducidas de la superficie mínima de parcela o del número máximo establecido en la norma zonal de vivienda unifamiliar.

- El cambio de situación de los usos no podrá suponer incremento de sus superficies respecto de las zonas que se establezcan por aplicación directa de la norma zonal o de las ordenanzas del planeamiento de desarrollo correspondientes.

1.3. TIPOLOGIA. CLASIFICACION

A los efectos del presente Plan de Ordenación Municipal, el suelo urbano se clasifica en las siguientes zonas:

SU-1 Residencial Manzana Cerrada (vivienda Colectiva).

SU-2 Residencial Vivienda Unifamiliar.

SU-3 Residencial Casco Antiguo.

SAG Agrícola.

ED Equipamiento Dotacional.

EDA Equipamiento Administrativo, Asistencial y Comercial-Social.

EDE Equipamiento Escolar.

EDD Equipamiento Deportivo.

EZV Equipamiento zona verde y espacios libres.

IN Industrial.

El suelo rústico se clasifica del siguiente modo:

SRP Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección (será de aplicación todo lo estipulado en las Normas de Protección que se encuentran en el Título IV del presente Documento).

SRR Suelo Rústico de Reserva.

CAPITULO 2: NORMA ZONAL SU-1: RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA.

2.1. DEFINICION. La presente norma afecta a la edificación de carácter residencial en manzana cerrada.

2.2. TIPOLOGIA. Edificación en manzana cerrada, entre medianerías.

2.3. CLASIFICACION. Se considera tipología única.

2.4. CONDICIONES DE USO

1. USO CARACTERISTICO

Uso característico RESIDENCIAL en la categoría 2ª.

2. USOS CONDICIONADOS

Garaje Categoría 2ª y 3ª, Industrial y Almacén Categoría 1ª y 2ª.

3. USOS COMPLEMENTARIOS

Ninguno.

4. USOS COMPATIBLES

Comercial, Oficinas, Hostelero, Dotacional excepto Clase B.d,

Espacio Libre y Zona Verde.

5. USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

2.5. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

1. ALINEACIONES Y RASANTES.

Son las definidas en el Plano correspondiente del presente P.O.M. Si la alineación oficial señalada no correspondiera con la real o actual, deberá cederse para viales el terreno de retranqueos definido como condición previa para la obtención de la Licencia Municipal.

2. OCUPACION MAXIMA DEL SUELO.

- El suelo ocupado por la edificación no deberá sobrepasar los límites del área definida como espacio edificable por los linderos de la parcela y el fondo edificable establecidos en este Plan de Ordenación Municipal. Asimismo, se estará a lo estipulado en el apartado 3.4.4. del Capítulo 3 del Título III, referente a los patios y sus dimensiones mínimas.

- En la planta baja la ocupación del solar podrá ser del 100 % para todos los usos, excepto en residencial que se tendrá que guardar el fondo máximo edificable.

3. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad neta sobre parcela será la resultante de aplicar las condiciones de ocupación máxima del suelo, parcela mínima, altura de edificación y fondo máximo edificable. Para el suelo urbanizable será de 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

PARCELA MINIMA.

- Se establece la parcela mínima edificable de 60 m<sup>2</sup> y de fachada mínima de 5 m.l. El Ayuntamiento podrá permitir la edificación de parcelas menores si es imposible su agregación a otra finca y permitir la construcción de una vivienda mínima.

- A efectos de parcelación y segregación se establece la parcela mínima de 60 m<sup>2</sup> y fachada mínima de 5 m.

4. ALTURA DE EDIFICACION.

Se estará a lo dispuesto en el apartado 3.4.2. del Título III de las presentes Normas.

5. VUELOS

- Podrá ocuparse el 100 % de la fachada cumpliendo las condiciones del apartado 3.5.1. del Capítulo 3 del Título III.

- Se permitirán balcones entrantes que no podrán tener una profundidad superior a su altura ni a su anchura en caso de que sean el único espacio a través del cual se ventile o se ilumine alguna pieza vividera del edificio.

- Los elementos salientes, jambas, molduras, pilastras, etc., en la planta baja, no podrán

sobresalir más de 5 cm con respecto a la alineación exterior de la fachada.

- En los patios de manzana no se permitirán vuelos de ningún tipo.

6. CHAFLANES

Se estará a lo dispuesto en el apartado 3.3.2. del Capítulo 3 del Título III de las presentes Normas.

7. FONDO MAXIMO EDIFICABLE.

- Se establece como fondo máximo edificable 18 m.

- En la planta baja se permitirá la ocupación total del solar si el uso de dicha planta es distinto del residencial.

- En sótano y en semisótano puede ocuparse el 100 % de la superficie de la parcela.

8. ATICOS Y BAJO CUBIERTA.

Permitido, según el punto 3.4.3.3. del Título III de las presentes Normas Urbanísticas, no contabilizando en la altura por plantas ni altura máxima de la edificación. No computarán a efectos de edificabilidad.

9. CONDICIONES ESTETICAS.

Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación y en las Ordenanzas Municipales.

10. TERRAZAS.

No se permitirá ningún tipo de terraza por encima de la planta ático o bajo cubierta. La proporción de las terrazas no será superior al 50 % de la superficie cubierta.

Los remates de los casetones de ascensor y de las cajas de escalera no podrán sobrepasar la altura máxima definida por la planta ático.

CAPITULO 3: NORMA ZONAL SU-2: RESIDENCIAL VI-  
VIENDA UNIFAMILIAR



3.1. DEFINICION. Comprende las áreas destinadas al uso residencial de vivienda unifamiliar.

3.2. TIPOLOGIA. Viviendas adosadas en hilera y viviendas aisladas o pareadas.

3.3. CLASIFICACION. Se considera tipología A y B en función de su edificabilidad neta.

3.4. CONDICIONES DE USO

1. USO CARACTERISTICO

Uso característico RESIDENCIAL en la Categoría 1ª.

2. USOS CONDICIONADOS

Garaje Categoría 1ª, Industrial y Almacén Categoría 1ª y 2ª.

3. USOS COMPLEMENTARIOS

Ninguno.

4. USOS COMPATIBLES

Comercial, Oficinas, Hostelero, Dotacional excepto clase B.d, Espacio Libre y Zona Verde.

5. USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

3.5. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

1. OCUPACION MAXIMA DEL SUELO.

El suelo ocupado por la edificación será el delimitado por los siguientes retranqueos:

- Vivienda unifamiliar adosada o en hilera:

· Se entiende que no existe ningún tipo de retranqueo entre viviendas de una misma hilera.

· En extremos de hilera colindantes con vías públicas, no se exige retranqueo con el lindero lateral.

· A lindero frontal se exige retranqueo de 4 m. En zonas ya edificadas con esta tipología toda obra deberá someterse a la alineación existente.

· A lindero posterior habrá un retranqueo mínimo de 4 m.

- Vivienda unifamiliar aislada:

· Se establece un retranqueo mínimo de 4 m respecto a lindero frontal y posterior. El retranqueo respecto a linderos laterales será de 3 m. Será obligatorio en todo caso el retranqueo con el lindero posterior y los linderos laterales (salvo en el proyecto conjunto de dos viviendas adosadas, en cuyo caso se podrá eliminar la separación mínima en el lindero correspondiente). No se considera obligatorio (aunque sí recomendable) realizar este retranqueo respecto de las fachadas a la vía pública.

- El espacio liberado por los retranqueos en planta baja se destinará al patio o jardín de cada parcela, y no podrá ser ocupado por construcciones auxiliares.

2. EDIFICABILIDAD.

Se establece una edificabilidad máxima medida sobre parcela de 0,44 para Tipología A y 0,54 para Tipología B. Para el suelo urbano consolidado se estará a lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 2/1998.

3. PARCELA MINIMA.

- Vivienda unifamiliar adosada o en hilera:

Se establece parcela mínima edificable de 160 m<sup>2</sup> y con fachada mínima de 8 m.

A efectos de parcelación y segregación se establece una superficie de 160 m<sup>2</sup> y con fachada mínima de 8 m.

- Vivienda unifamiliar aislada:

Se establece parcela mínima edificable de 280 m<sup>2</sup> y con fachada mínima de 14 m.

A efectos de parcelación y segregación se establece una superficie de 280 m<sup>2</sup> y con fachada mínima de 14 m.

4. ALTURA DE EDIFICACION

- La altura máxima de cualquier edificación será de 2 plantas o 7 m, debiendo cumplirse la condición más restrictiva.

- La altura máxima de edificios de 1 planta será de 4,70 m.

- La altura mínima será una menos que la máxima.

5. FONDO MAXIMO EDIFICABLE

En general se establece 20 m como fondo máximo edificable, excepto si es para uso dotacional (público o privado) que queda liberado de este cumplimiento.

6. ATICOS Y BAJO CUBIERTA.

Permitidos, según el punto 3.4.3.3. del Título III, no contabilizando en la altura por plantas ni altura de cornisa. No computarán a efectos de edificabilidad.

7. CONDICIONES ESTETICAS.

Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación y en las Ordenanzas Municipales.

8. TERRAZAS.

- No se permitirá ningún tipo de terraza por encima de la planta ático o bajo cubierta. La proporción de las terrazas no será superior al 30 % de la superficie de la cubierta.

CAPITULO 4: NORMA ZONAL SU-3: RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO.

4.1. DEFINICION

La zona a la que afecta la presente norma se encuentra situada y delimitada en el Plano 4.5 del documento que contiene los Planos de Ordenación.

4.2. TIPOLOGIA. La tipología de edificación es de manzana cerrada, entre medianerías.

4.3. CLASIFICACION. Se considera tipología única.

4.4. CONDICIONES DE USO

1. USO CARACTERISTICO

Uso característico RESIDENCIAL en la Categoría 2ª.

2. USOS COMPLEMENTARIOS

Ninguno.

3. USOS CONDICIONADOS

Garaje Categoría 1ª, Industrial y Almacén Categoría 1ª y 2ª.

4. USOS COMPATIBLES

Comercial, Oficinas, Hostelero, Dotacional excepto clase B.d, Espacio Libre y Zona Verde.

5. USOS PROHIBIDOS

Los restantes.

4.5. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

1. ALINEACIONES Y RASANTES.

Son las definidas en el Plano correspondiente del presente P.O.M. Si la alineación oficial señalada no correspondiera de la real o actual, deberá cederse para viales el terreno de Retranqueos definido, como condición previa para la obtención de la licencia Municipal.

2. OCUPACION MAXIMA DEL SUELO.

- El suelo ocupado por la edificación no deberá sobrepasar los límites del área definida como espacio edificable por los linderos de la parcela y el fondo edificable establecidos en este Plan de Ordenación Municipal. Asimismo se estará a lo estipulado en el apartado 3.4.4 del Capítulo 3 del Título III, referente a los patios y sus dimensiones mínimas.

- En la planta baja, para todos los usos, la ocupación del solar podrá ser del 100 %; en residencial tendrá que guardar el fondo máximo edificable.

3. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad sobre parcela será la resultante de aplicar las condiciones de ocupación máxima del suelo, parcela mínima, altura de edificación y fondo máximo edificable.

4. PARCELA MINIMA.

- Se establece la parcela mínima edificable de 60 m<sup>2</sup> y de fachada mínima de 5 m.l. El Ayuntamiento podrá permitir la edificación de parcelas menores si es imposible su agregación a otra finca y permitir la construcción de una vivienda mínima.

- A efectos de parcelación y segregación se establece la parcela mínima de 60 m<sup>2</sup> y de fachada mínima de 5 m.

5. ALTURA DE EDIFICACION.

- La altura máxima de cualquier edificación será de 2 plantas, debiendo cumplirse la condición más restrictiva de las dos.

- En cualquier caso habrá de respetarse la restricción de altura máxima en función del ancho de la vía a la que de frente el solar, que en calles de nuevo trazado se ajustará a la especificada en el siguiente cuadro:

ANCHO DE CALLES

ALTURA MAXIMA (metros)

Hasta 7 metros

7

≥ de 7 metros

10

- En calles de trazado existente se considerará la anchura media de la misma en cada tramo de manzana a efectos de determinar la altura máxima edificable según el cuadro anterior.

- La altura máxima de edificios de 1 planta será de 4,70 m.

- Se prohíbe totalmente cualquier elemento que sobresalga por encima de los faldones de cubierta o azotea, con excepción de las

chimeneas. Caso de que se autorice ático, las casetas del ascensor, escalera, depósitos, etc., deberán quedar englobados dentro de esta planta. Si no existe ático y existe ascensor, se deberá ir al tipo hidráulico o similar para evitar los casetones. Las pendientes de las cubiertas no serán superiores al 30 %.

#### 6. MEDIANERIAS.

Cuando existieran medianerías al descubierto se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

a) Construcciones de nueva planta: todas las paredes que queden al descubierto, aunque sea provisionalmente, se cubrirán con los nuevos materiales de fachada, y será condición indispensable para el otorgamiento de licencia presentar todos los alzados de fachada con su tratamiento. Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá exigir la conservación de la altura de cornisa del conjunto de edificios en que se sitúe el que se pretenda construir, cuando no suponga disminución del número de plantas.

b) Construcciones de nueva planta medianeras con edificios que sobrepasen su altura de cornisa. Será por cuenta del promotor que pretenda construir, el tratamiento de los muros contiguos a su edificación con materiales que armonicen con los de fachada y con el aspecto general de la zona, prohibiéndose los enclavados, los tendidos de cemento bruñido y cualquier otro material discordante. Será asimismo condición indispensable para el otorgamiento de licencia presentar una memoria con el tratamiento de esos muros medianeros.

#### 7. VUELOS.

En el suelo catalogado por el presente Plan de Ordenación como SU-3 no se permitirá ningún cuerpo volado cerrado de ningún tipo ni consideración. Se podrán proyectar balcones abiertos con peto de forja o metálico a imitación de ésta, con un saliente máximo de 0,35 m del plano de fachada y un ancho tal que no supere 0,60 m a cada lado de la puerta/ventana que dé acceso al mismo. En ningún caso esta dimensión superará los 3,00 m de anchura. Dichos balcones deberán estar separados al menos 0,40 m entre sí cuando correspondan a una misma propiedad y 0,60 m cuando pertenezcan a propietarios o usuarios distintos.

#### 8. CHAFLANES.

Se estará a lo dispuesto en el apartado 3.3.2. del Capítulo 3 del Título III de las presentes Normas.

#### 9. FONDO MAXIMO EDIFICABLE.

- Se establece como fondo máximo edificable 18 m.
- En la planta baja se permitirá la ocupación total del solar si el uso de dicha planta es distinto del residencial.
- En sótano y en semisótano puede ocuparse el 100 % de la superficie de la parcela.

#### 10. ATICOS Y BAJO CUBIERTA.

No permitidos, salvo que se presente un estudio que demuestre su adecuación al entorno, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá decidir si procede a su aprobación. En el caso de que así fuera, no contabilizarán en la altura por plantas ni altura de cornisa. No computarán a efectos de edificabilidad.

#### 11. RETRANQUEOS.

- Fachada: Prohibido.
- Linderos laterales: Prohibido.

#### 12. TERRAZAS.

- No se permitirá ningún tipo de terraza por encima de la planta ático o bajo cubierta. La proporción de las terrazas no será superior al 30 % de la superficie cubierta.

- Los remates de los casetones de ascensor y de las cajas de escalera no podrán sobrepasar la altura máxima definida por la planta ático.

#### 13. CONDICIONES ESTETICAS.

- Se tendrán en cuenta de un modo muy especial en el ámbito de aplicación de la presente Norma Zonal las condiciones estéticas establecidas en la Ordenanza SU-1 del apartado

#### 1.3.2. del Documento nº 6.

### CAPITULO 5: NORMA ZONAL SAG AGRICOLA.

#### 5.1. DEFINICION

Comprende las áreas destinadas a los usos de transformación y almacenaje de carácter agrícola.

Se encuentran calificadas en los correspondientes planos de ordenación del presente P.O.M. bajo la siglas SAG.

#### 5.2. TIPOLOGIA

Edificios aislados, adosados o agrupados.

#### 5.3. CONDICIONES DE USO

1. USO CARACTERISTICO  
Uso característico AGRICOLA.

2. USOS CONDICIONADOS

Oficinas categoría 1ª, Hostelero Clase B Categoría 1ª.

3. USOS COMPLEMENTARIOS

Garaje Categoría 3ª.

4. USOS COMPATIBLES

Comercial, Dotacional Clase C, Espacio libre y zona verde.

5. USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes, no admitiéndose instalaciones que ofrezcan peligro de contaminación o que no se atengan a la legislación especial vigente.

#### 5.4. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

1. OCUPACION MAXIMA DEL SUELO.

Retranqueo mínimo de 4 m con respecto a la alineación exterior al vial, no pudiéndose adosar al resto de las medianeras colindantes. Se obliga la separación de 3 m. a linderos laterales para establecer pasillos de circulación en el caso de que sean aislados.

2. EDIFICABILIDAD MAXIMA.

La edificabilidad unitaria máxima será de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3. PARCELA MINIMA.

La parcela mínima edificable se establece en 250 m<sup>2</sup> y fachada mínima de 10 m. El Ayuntamiento podrá permitir la edificación de parcelas menores si es imposible su agregación a otra finca respetando retranqueos mínimos.

A efectos de parcelación y segregación se establece la parcela mínima de 250 m<sup>2</sup> y de fachada mínima de 10 m.

4. ALTURA DE EDIFICACION.

La altura máxima permitida será de una planta y una entreplanta que ocupe como máximo el 20 % de la planta, no superando los 7 m. Se permiten chimeneas, depósitos y otras instalaciones necesarias para el funcionamiento de la pequeña industria o almacén por encima de esta altura.

5. CARACTER DE LA EDIFICACION.

La superficie máxima edificada por cada nave en el ámbito de la presente ordenanza será de 3.000 m<sup>2</sup>.

6. CONDICIONES ESTETICAS.

Serán de libre composición.

### CAPITULO 6: NORMA ZONAL ED: EQUIPAMIENTO DOTACIONAL

#### 6.1. DEFINICION

Esta norma afecta a todos aquellos centros al servicio de toda la población destinados a usos administrativos, comerciales, culturales y docentes (en situación y extensión adecuadas para que puedan cumplir las previsiones de su legislación especial), sanitarios, asistenciales, religiosos, cementerios y cualesquiera otros que se consideren necesarios para el mejor desarrollo de los intereses comunitarios.

6.2. TIPOLOGIA Edificaciones aisladas, adosadas o entre medianerías.

#### 6.3. CLASIFICACION

En los Planos de Ordenación quedan marcadas las dotaciones correspondientes, sin determinar el tipo, el cual será el correspondiente según sus necesidades. Una vez determinado éste, se acogerá y quedará sujeto a la norma correspondiente EDA, EDE o EDD que se marcan en los siguientes apartados.

-EDA: Equipamiento Administrativo, Asistencial, Comercial-Social

-EDE: Equipamiento Escolar

-EDD: Equipamiento Deportivo

6.4. NORMA ZONAL EDA: EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO, ASISTENCIAL, COMERCIAL-SOCIAL

#### 6.4.1. CONDICIONES DE USO

1. USO CARACTERISTICO

Uso característico DOTACIONAL Clase A.b, A.c, A.e, B.a, B.b, B.c y Clase C.

2. USOS CONDICIONADOS

Oficinas Categoría 1ª, Garaje Categoría 3ª, Hostelero Clase B Categoría 1ª cuando sea Clase B,

Espacios Libres y Zonas Verdes.

3. USOS COMPLEMENTARIOS

Ninguno.

#### 4. USOS COMPATIBLES

Ninguno.

#### 5. USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

#### 6.4.2. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Se aplicarán las condiciones Generales de Edificación definidas en el Título III, con las restricciones que se detallan a continuación:

##### 1. ALTURA DE EDIFICACION.

Se estará a lo dispuesto en el apartado 3.4.2. del Título III de las presentes Normas.

##### 2. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad bruta máxima será de 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Para el caso de suelo urbano consolidado se estará a lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 2/1998.

#### 6.5. NORMA ZONAL EDE: EQUIPAMIENTO ESCOLAR

##### 6.5.1. CONDICIONES DE USO

##### 1. USO CARACTERISTICO

Uso característico DOTACIONAL Clase A.a.

##### 2. USOS CONDICIONADOS

Garaje Categoría 3ª, Oficinas Categoría 1ª, Hostelero Clase B Categoría 1ª, Dotacional Clase A.d, Espacios Libres y Zonas Verdes.

##### 3. USOS COMPLEMENTARIOS

Ninguno.

##### 4. USOS COMPATIBLES

Ninguno.

##### 5. USOS PROHIBIDOS

Se consideran prohibidos los usos restantes.

#### 6.5.2. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Se aplicarán las Condiciones Generales de Edificación definidas en el Título III, con las restricciones que se detallan a continuación:

##### 1. ALTURA DE EDIFICACION.

Se estará a lo dispuesto en el apartado 3.4.2. del Título III de las presentes Normas.

##### 2. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad bruta máxima será de 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Para el caso de suelo urbano consolidado se estará a lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 2/1998.

#### 6.6. NORMA ZONAL EDD: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

##### 6.6.1. CONDICIONES DE USO

##### 1. USO CARACTERISTICO

Uso característico DOTACIONAL Clase A.d.

##### 2. USOS CONDICIONADOS

Garaje Categoría 3ª, Oficinas Categoría 1ª y Hostelero Clase B Categoría 1ª, Espacios Libres y Zonas Verdes.

##### 3. USOS COMPLEMENTARIOS

Ninguno.

##### 4. USOS COMPATIBLES

Ninguno.

##### 5. USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

#### 6.6.2. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Se aplicarán las condiciones Generales de Edificación definidas en el Título III, excepto en los apartados que se detallan a continuación:

##### 1. ALTURA DE EDIFICACION.

- La altura máxima de cualquier edificación será de 3 plantas o 15 m, debiendo cumplirse la condición más restrictiva de las dos.  
- La altura máxima de edificios de 1 planta será de 4,70 m.

##### 2. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad bruta máxima será de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### CAPITULO 7: NORMA ZONAL EZV: EQUIPAMIENTO ZONA VERDE

##### 7.1. DEFINICION

Se considera zona verde a la zona que está ocupada en su mayor parte por elementos vegetales (árboles, arbustos o plantaciones superficiales). Puede ser transitable o no.

##### 7.2. TIPOLOGIA Zona verde de uso público.

##### 7.3. CLASIFICACION Se considera tipología única.

Las zonas verdes serán las que aparecen con la denominación EZV en los Planos de Ordenación nº 4.6 y 4.7.

#### 7.4. CONDICIONES DE USO

##### 1. USO CARACTERISTICO

Uso característico ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

##### 2. USOS CONDICIONADOS

Hostelero Clase B Categoría 1ª.

##### 3. USOS COMPLEMENTARIOS

Ninguno.

##### 4. USOS COMPATIBLES

Ninguno.

##### 5. USO PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

#### 7.5. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Se aplicarán las Condiciones Generales de Edificación definidas en el Título III, en las edificaciones que resulten necesarias para los usos característico y condicionado.

Se definen las edificaciones necesarias para estos usos como las edificaciones temporales o permanentes, destinadas al mantenimiento de las zonas verdes o a kioscos de música, prensa o suministro de bebidas con una superficie máxima construida del 10 % de la superficie del espacio libre.

#### 7.6. CONDICIONES DE LA URBANIZACION

En caso de ser colindante con suelo susceptible de edificación es necesario prever una franja peatonal separadora de 3 m de ancho mínimo.

#### CAPITULO 8: NORMA ZONAL IN: INDUSTRIAL

##### 8.1. DEFINICION

Esta norma afectará a las zonas habilitadas para uso industrial en los Planos de Ordenación.

##### 8.2. TIPOLOGIA Edificación industrial aislada y adosada.

##### 8.3. CLASIFICACION

En principio, y desde el punto de vista urbanístico, no se establece limitación alguna a las industrias que se puedan instalar. Se pueden dividir según el tipo de industria y el tamaño, como se puede ver en el Título II, apartado 2.2.6.

##### 8.4. CONDICIONES DE USO

##### 1. USO CARACTERISTICO

Uso característico INDUSTRIAL y ALMACEN Categorías 3ª y 4ª.

##### 2. USOS CONDICIONADOS

Comercial, Oficinas, Hostelero Clase B Categoría 1ª.

##### 3. USOS COMPLEMENTARIOS

Garaje Categoría 3ª.

##### 4. USOS COMPATIBLES

Dotacional Clase C, Espacios Libres y Zonas Verdes.

##### 5. USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

#### 8.5. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

##### 1. PARCELA MINIMA.

Se establece una parcela mínima indivisible de 250 m<sup>2</sup>, con una fachada mínima de 10 m.

Se permite la segregación y agrupación de parcelas siempre que se respete la limitación anterior y siempre que se cumplan todas las prescripciones siguientes:

##### a) Segregación de parcelas y edificios

- Se permite la segregación de partes de un solo edificio para industrias independientes con superficie mínima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. La división de un edificio en distintos locales sin segregación del suelo se regirá por lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y otras aplicables.

- Para que se pueda formar parcela independiente se requerirá un frente mínimo de 10 m a una calle de uso público.

-Respetando las limitaciones anteriores una parcela o conjunto de parcelas agrupadas podrán subdividirse en otras, aunque sea mediante la creación de calles interiores de carácter privado, que no obstante deberán ser de uso público. La realización de estas calles, su conservación, así como el establecimiento de servicios y su mantenimiento hasta la conexión con las redes generales, serán de la exclusiva cuenta de los propietarios del conjunto de parcelas que resulten.

- Cuando la segregación de parcelas dé lugar al cambio de grupo de industria, se aplicarán las disposiciones establecidas para ese nuevo grupo.

##### b) Agrupación de parcelas

- Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones.

- La agrupación no exige el cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes normas.

- Cuando la agrupación de parcelas dé lugar al cambio de grupo de industria, se aplicarán las disposiciones establecidas para ese nuevo grupo.

## 2. ALTURAS.

- La altura máxima de la edificación se establece en 15 m para el bloque representativo construido en el frente de fachada.

- En las parcelas superiores a los quince mil (15.000) metros cuadrados, la altura y composición de los bloques representativos será libre siempre que el retranqueo frontal de los mismos sea superior a quince (15) metros y a veinte (20) metros el retranqueo de las naves que constituyen el frente de fachada no cubierto por los bloques representativos.

- La altura mínima libre de cada una de las plantas será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

- En el interior de las parcelas, la altura de las edificaciones no tiene limitación.

## 3. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad bruta máxima será entre 0,49 y 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## 4. COMPOSICION.

Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:

a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje: La superficie a dedicar a estos edificios no tienen limitación, siempre que se aseguren los porcentajes establecidos en las presentes normas.

b) Bloques representativos: Comprende los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación, dependencias para atenciones al personal y, en general, todos los que dependiendo administrativamente de la industria no se dediquen a procesos de fabricación. Los bloques representativos tendrán libre composición.

c) Espacios libres para aparcamientos: La superficie libre destinada para aparcamiento dentro de cada parcela será la equivalente a una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción de edificación. Las zonas de retranqueo podrán ser empleadas para este uso. Quedan excluidas de esta norma las industrias pertenecientes al grupo III, en las cuales se considerará suficiente a fines de aparcamientos la zona de retranqueos dispuesta en el apartado 1.4.1 de la Ordenanza IN recogida en el Documento nº 6 de este Plan de Ordenación.

d) Construcciones accesorias: Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, etc. Su emplazamiento, forma y volumen son libres, siempre que estén debidamente justificadas y respondan a un diseño acertado. La altura de las chimeneas será como mínimo H=1,5 h, siendo «h» la altura del edificio vecino más alto.

## 5. RETRANQUEOS Y CHAFLANES.

a) Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a un retranqueo lateral mínimo de 2 m caso de ser aisladas. Queda prohibido usar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

Igualmente, las construcciones deberán retranquearse frontal y posteriormente, 4 m como mínimo, en caso de parcelas colindantes en sus límites traseros.

Las industrias pertenecientes al grupo III no están obligadas a los retranqueos anteriormente expresados admitiéndose paredes medianeras que, hasta tanto no lo sean de otra edificación contigua, tendrán en su acabado exterior el tratamiento de fachada, o bien enfoscado o blanqueado.

Los retranqueos expresados contarán desde los límites de parcela que se establezcan. Las alineaciones de los frentes de fachada y las líneas medianeras laterales objeto de retranqueo se materializarán con cerca tipo excepto en los lugares de acceso que se habrán que cubrir con puertas practicables, diáfanos y altura de 2 m, sin montantes ni dinteles.

El tipo de cerca será el descrito en la Ordenanza Industrial, que corresponde al apartado 1.3 del Documento nº 6 del presente Plan de Ordenación Municipal.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá

por cuenta de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

En caso de que transcurrido un tiempo prudencial las parcelas no se cercaran, lo hará la Administración Urbanística actuante, corriendo los gastos a cargo de la propiedad o propiedades que corresponda.

b) En el caso de que no vayan adosados a otros, los edificios deberán separarse entre sí, como mínimo cinco (5) metros en calles con salida y visibilidad desde el viario, y tres (3) metros en caso de calles de servicio interior sin visibilidad desde el viario.

c) Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios será igual a la mitad de la altura de la más alta de las edificaciones y nunca inferior a cuatro (4) por cuatro (4) metros.

Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con la utilización a la que se destinen. Queda prohibido utilizar los sótanos como vivienda o locales de trabajo. Tanto en el caso de los semisótanos como en el de los sótanos, si el desagüe no pudiera realizarse por efecto de la gravedad, la empresa que opte por su construcción deberá instalar un sistema adecuado y suficiente de bombeo para el oportuno desagüe, quedando liberada la Administración Urbanística actuante de cualquier responsabilidad en este aspecto.

d) Como protección del área de parcela, será obligatorio instalar dos hidrantes cada mil (1.000) metros cuadrados edificados, o fracción, teniendo cada parcela dos (2) como mínimo, salvo las del grupo III que podrán tener uno (1) sólo si por superficie construida no debieran tener más.

e) Chaflanes. En todos los cruces de calles (salvo con la carretera N-322), será obligatorio la formación de un chaflán de una longitud mínima de quince (15) metros y cuarenta (40) centímetros, medido desde sus intersecciones con las alineaciones exteriores, salvo que en el plano correspondiente de alineaciones y rasantes se señalen chaflanes diferentes ya sea por longitud o forma.

## 6. EDIFICACION PARCIAL DE PARCELAS.

Cuando con arreglo a los programas de desarrollo de las diferentes industrias no sea necesario para éstas edificar íntegramente el área completa de las parcelas, las empresas interesadas podrán optar por la edificación parcial de las mismas; pero en cualquier caso deberán cubrir el treinta (30) por ciento en planta, de los metros cuadrados de la parcela, una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos en fachadas y colindantes y atenerse a los porcentajes señalados en el apartado 4 sobre Composición de parcelas y a todas las normas y prescripciones de las restantes.

## 7. ESPACIOS COMUNES.

Corresponden a:

- Espacios libres. A ellos pertenecen las zonas verdes de uso público. Queda prohibida la edificación sobre los mismos, pero se permite el paso de tendidos aéreos de conducción eléctrica.

Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la Administración Urbanística actuante. - Centros comunales. Corresponden a las zonas reservadas a edificios de carácter administrativo, deportivo o cultural.

- Red viaria. La red viaria se clasifica en:

· Vías de tránsito rápido.

· Vías de acceso al polígono, que son perpendiculares a la anterior.

· Vías de distribución, paralelas a las vías de tránsito y perpendiculares a las de acceso al polígono.

Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

Únicamente se permite el aparcamiento de vehículos en los espacios dentro del polígono establecidos a este fin.

Suficientemente documentado el planeamiento aquí reflejado referente al Término Municipal de El Balletero (Albacete), se eleva el presente Plan de Ordenación Municipal a los Organismos Competentes para su aprobación.

Albacete, abril de 2002

IVA LEYING, S.A.

Fdo.: Antonio A. Fernández-Pacheco

ANEXO 1: FICHAS DE PLANEAMIENTO

FICHAS DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE



## DEFINICIONES

Definición de superficies:

SUPERFICIE TOTAL = SUPERFICIE DELIMITADA

SUPERFICIE BRUTA = SUPERFICIE TOTAL – SISTEMAS GENERALES EXISTENTES

SUPERFICIE NETA = SUPERFICIE BRUTA – SISTEMAS GENERAL A OBTENER – SISTEMAS LOCALES EXISTENTES

Definición de simbología:

AR-i = AREA DE REPARTO i.

S<sub>i</sub>-j = SECTOR j DEL AREA DE REPARTO i.

AT = APROVECHAMIENTO TIPO.

SG<sub>1</sub> = SISTEMAS GENERALES DEL AREA DE REPARTO i.  
SG<sub>1</sub>-k = SISTEMAS GENERALES DEL AREA DE REPARTO i, NUMERO k EN EL PLANO.SL<sub>1</sub> = SISTEMAS LOCALES DEL AREA DE REPARTO i.SL<sub>1</sub>-K = SISTEMAS LOCALES DEL AREA DE REPARTO i, NUMERO k EN EL PLANO.

V = VIARIO.

E = ZONAS VERDES/ESPACIOS LIBRES.

Q = OTRAS DOTACIONES.

## FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE:

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES:

ÁREA DE REPARTO:		AR-1	
SUPERFICIE TOTAL		83.232 m <sup>2</sup>	
S.G. Existentes: SGV <sub>1</sub>		526 m <sup>2</sup>	
S.G. a Obtener:	Viario (SGV <sub>1</sub> ):	5.379 m <sup>2</sup>	
	ZV/EL (SGE <sub>1</sub> ):	0 m <sup>2</sup>	
	Otras Dotaciones (SGQ <sub>1</sub> ):	0 m <sup>2</sup>	
	TOTAL:	5.379 m <sup>2</sup>	
SECTORES QUE LA CONSTITUYEN	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE NETA
S <sub>1</sub> -1	83.232 m <sup>2</sup>	82.706 m <sup>2</sup>	77.327 m <sup>2</sup>
Densidad máxima	25 viv/Ha.		
Edificabilidad neta (*):	0,9 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> para viviendas en manzana cerrada 0,44 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> para viviendas unifamiliares Tipo A		
Edificabilidad bruta (**):	30.828 m <sup>2</sup> (*)		
Aprovechamiento tipo:	0,372742		
(*) De la superficie de parcela neta el 33 % corresponde a viviendas en manzana cerrada y el 67 % a viviendas unifamiliares Tipo A.			
(**) De la edificabilidad corresponde 50 % a viviendas en manzana cerrada y 50 % a unifamiliares.			
SECTOR <sub>1</sub> – 1		AR – 1	
SUPERFICIE NETA		77.327 m <sup>2</sup>	
S.G. Existentes: SGV <sub>1</sub>		526 m <sup>2</sup>	
S.G. a Obtener	Viario (SGV <sub>1</sub> ):	5.379 m <sup>2</sup>	
	ZV/EL (SGE <sub>1</sub> ):	0 m <sup>2</sup>	
	Otras Dotaciones (SGQ <sub>1</sub> ):	0 m <sup>2</sup>	
	TOTAL:	5.379 m <sup>2</sup>	
Uso Característico	Residencial		
Usos Condicionados	Garaje; Industrial y Almacén		
Usos Complementarios	Ninguno		
Usos Compatibles	Comercial, Oficinas, Hostalero, Dotacional, Espacios Libres y Zonas Verdes		
Usos Prohibidos	Los restantes.		
Tipología:	Vivienda unifamiliar Tipo A y Vivienda en manzana cerrada.		
Nº viviendas máximo	196		
Edificabilidad bruta	30.828 m <sup>2</sup>		
Altura máxima de la edificación	2 plantas		
Determinaciones para la gestión	Directa/ Indirecta		

<b>DETERMINACIONES PORMENORIZADAS</b>	<b>SECTOR<sub>1</sub> - 1</b>		<b>AR - 1</b>	
	S.L. Existentes		0 m <sup>2</sup>	
	S.L. a Obtener	<i>Viario</i> (SLV <sub>1</sub> ): SLV <sub>1</sub> -1; SLV <sub>1</sub> -2; SLV <sub>1</sub> -3; SLV <sub>1</sub> -4; SLV <sub>1</sub> -5; SLV <sub>1</sub> -6; SLV <sub>1</sub> -7; SLV <sub>1</sub> -8; SLV <sub>1</sub> -9; SLV <sub>1</sub> -10		11.337 m <sup>2</sup>
		<i>ZV/EL</i> (SLE <sub>1</sub> ): SLE <sub>1</sub> -1; SLE <sub>1</sub> -2		7.785 m <sup>2</sup>
		<i>Otras Dotaciones</i> (SLQ <sub>1</sub> ): SLQ <sub>1</sub> -1; SLQ <sub>1</sub> -2		6.228 m <sup>2</sup>
		<b>TOTAL</b>		25.350 m <sup>2</sup>
Altura de la Edificación	Altura máxima de 7 m. N° plantas: 2			
Normativa Aplicable:	Normas zonales:	SU - 1: 17.300 m <sup>2</sup> SU - 2: 34.677 m <sup>2</sup> EZV: 7.785 m <sup>2</sup> ED: 6.228 m <sup>2</sup>		
	Asignación pormenorizada:	La reflejada en el Plano 4.6.		

### FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE:

<b>DETERMINACIONES ESTRUCTURALES:</b>	<b>ÁREA DE REPARTO:</b>		<b>AR-2</b>	
	SUPERFICIE TOTAL		48.293 m <sup>2</sup>	
	S.G. Existentes:		2.029 m <sup>2</sup>	
	S.G. a Obtener:	<i>Viario</i> (SGV <sub>2</sub> ): SGV <sub>2</sub> -1		0 m <sup>2</sup>
		<i>ZV/EL</i> (SGE <sub>2</sub> ):		0 m <sup>2</sup>
		<i>Otras Dotaciones</i> (SGQ <sub>2</sub> ):		0 m <sup>2</sup>
		<b>TOTAL:</b>		0 m <sup>2</sup>
	SECTORES QUE LA CONSTITUYEN	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE NETA
	S <sub>2</sub> -1	48.293 m <sup>2</sup>	46.264 m <sup>2</sup>	46.264 m <sup>2</sup>
	Densidad máxima:	25 viv/Ha.		
	Edificabilidad neta (*):	0,9 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> para viviendas en manzana cerrada		
		0,54 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> para viviendas unifamiliares Tipo B		
	Edificabilidad bruta (**):	18.512 m <sup>2</sup>		
	<b>Aprovechamiento tipo:</b>	<b>0,400138</b>		
	(*) De la superficie de parcela neta el 33 % corresponde a viviendas en manzana cerrada y el 67 % a viviendas unifamiliares Tipo A.			
	(**) De la edificabilidad corresponde 50 % a viviendas en manzana cerrada y 50 % a unifamiliares.			
	<b>SECTOR<sub>2</sub> - 1</b>		<b>AR - 2</b>	
	SUPERFICIE NETA		46.264 m <sup>2</sup>	
	S.G. Existentes:		2.029 m <sup>2</sup>	
	S.G. a Obtener	<i>Viario</i> (SGV <sub>2</sub> ): SGV <sub>2</sub> -1		0 m <sup>2</sup>
		<i>ZV/EL</i> (SGE <sub>2</sub> ):		0 m <sup>2</sup>
		<i>Otras Dotaciones</i> (SGQ <sub>2</sub> ):		0 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL:</b>			0 m <sup>2</sup>	
Uso Característico	<i>Residencial</i>			
Usos Condicionados	<i>Garaje; Industrial y Almacén</i>			
Usos Complementarios	<i>Ninguno</i>			
Usos Compatibles	<i>Comercial, Oficinas, Hostalero, Dotacional, Espacios Libres y Zonas Verdes</i>			
Usos Prohibidos	<i>Los restantes.</i>			
Tipología:	<i>Vivienda unifamiliar Tipo B y Vivienda en manzana cerrada</i>			
N° viviendas máximo	117			
Edificabilidad bruta	18.512 m <sup>2</sup>			
Altura máxima de la edificación	2 plantas			
Determinaciones para la gestión	Directa/ Indirecta			

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS	SECTOR <sub>2</sub> - 1		AR - 2
	S.L. Existentes		0 m <sup>2</sup>
	S.L. a Obtener	Viario (SLV <sub>2</sub> ): SLV <sub>2</sub> -1; SLV <sub>2</sub> -2; SLV <sub>2</sub> -3; SLV <sub>2</sub> -4; SLV <sub>2</sub> -5; SLV <sub>2</sub> -6	10.038 m <sup>2</sup>
		ZV/EL (SLE <sub>2</sub> ): SLE <sub>2</sub> -1, SLE <sub>2</sub> -2	5.053 m <sup>2</sup>
		Otras Dotaciones (SLQ <sub>2</sub> ): SLQ <sub>2</sub> -1	3.702 m <sup>2</sup>
		TOTAL	18.793 m <sup>2</sup>
Altura de la Edificación	Altura máxima de 7 m. N° plantas: 2		
Normativa Aplicable:	Normas zonales:	SU - 1: 10.217 m <sup>2</sup> SU - 2: 17.254 m <sup>2</sup> EZV: 5.053 m <sup>2</sup> ED: 3.702 m <sup>2</sup>	
	Asignación pormenorizada:	La reflejada en el Plano 4.6.	

### FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE:

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES:	<i>ÁREA DE REPARTO:</i>			AR-3
	SUPERFICIE TOTAL			39.633 m <sup>2</sup>
	S.G. Existentes:			0 m <sup>2</sup>
	S.G. a Obtener:	Viario (SGV <sub>3</sub> ): SGV <sub>3</sub> -1	1.613 m <sup>2</sup>	
		ZV/EL (SGE <sub>3</sub> ):	0 m <sup>2</sup>	
		Otras Dotaciones (SGQ <sub>3</sub> ):	0 m <sup>2</sup>	
		TOTAL:	1.613 m <sup>2</sup>	
	SECTORES QUE LA CONSISTEN	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE NETA
	S <sub>3</sub> -1	39.633 m <sup>2</sup>	39.633 m <sup>2</sup>	38.020 m <sup>2</sup>
	Densidad máxima:	15 viv/Ha.		
Edificabilidad neta:	0,54 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> para viviendas unifamiliares Tipo B			
Edificabilidad bruta:	11.430 m <sup>2</sup>			
Aprovechamiento tipo:	<b>0,288387</b>			
SECTOR <sub>3</sub> - 1		AR - 3		
SUPERFICIE NETA			38.020 m <sup>2</sup>	
S.G. Existentes:			0 m <sup>2</sup>	
S.G. a Obtener	Viario (SGV <sub>3</sub> ):	1.613 m <sup>2</sup>		
	ZV/EL (SGE <sub>3</sub> ):	0 m <sup>2</sup>		
	Otras Dotaciones (SGQ <sub>3</sub> ):	0 m <sup>2</sup>		
	TOTAL:	1.613 m <sup>2</sup>		
Uso Característico	Residencial			
Usos Condicionados	Garaje; Industrial y Almacén			
Usos Complementarios	Ninguno			
Usos Compatibles	Comercial, Oficinas, Hostelero, Dotacional, Espacios Libres y Zonas Verdes			
Usos Prohibidos	Los restantes.			
Tipología:	Vivienda unifamiliar adosada y aislada Tipo B.			
N° viviendas máximo			59	
Edificabilidad bruta:			11.430 m <sup>2</sup>	
Altura máxima de la edificación			2 plantas	
Determinaciones para la gestión	Directa / Indirecta			



<b>DETERMINACIONES PORMENORIZADAS</b>	<b>SECTOR<sub>3</sub> - 1</b>		<b>AR - 3</b>	
	S.L. Existentes		0 m <sup>2</sup>	
	S.L. a Obtener	<i>Viario (SLV<sub>3</sub>):</i> SLV <sub>3</sub> -1; SLV <sub>3</sub> -2; SLV <sub>3</sub> -3; SLV <sub>3</sub> -4; SLV <sub>3</sub> -5		10.623 m <sup>2</sup>
		<i>ZV/EL (SLE<sub>3</sub>):</i> SLE <sub>3</sub> -1; SLE <sub>3</sub> -2		3.900 m <sup>2</sup>
		<i>Otras Dotaciones (SLQ<sub>3</sub>):</i> SLQ <sub>3</sub> -1, SLQ <sub>3</sub> -2		2.331 m <sup>2</sup>
		<i>TOTAL</i>		16.854 m <sup>2</sup>
	Altura de la Edificación	Altura máxima de 7 m. N° plantas: 2		
Normativa Aplicable:	Normas zonales:	SU - 2: 21.166 m <sup>2</sup> EZV: 3.900 m <sup>2</sup> ED: 2.331 m <sup>2</sup>		
	Asignación pormenorizada:	La reflejada en el Plano 4.6.		

### FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE:

<b>DETERMINACIONES ESTRUCTURALES:</b>	<b>ÁREA DE REPARTO:</b>			<b>AR-4</b>
	SUPERFICIE TOTAL			191.421 m <sup>2</sup>
	S.G. Existentes:			0 m <sup>2</sup>
	S.G. a Obtener:	<i>Viario (SGV<sub>4</sub>):</i> SGV <sub>4</sub> -1		13.067 m <sup>2</sup>
		<i>ZV/EL (SGE<sub>4</sub>):</i>		0 m <sup>2</sup>
		<i>Otras Dotaciones (SGQ<sub>4</sub>):</i>		0 m <sup>2</sup>
		<i>TOTAL:</i>		13.067 m <sup>2</sup>
	SECTORES QUE LA CONSTITUYEN	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE NETA
	S <sub>4</sub> -1	191.421 m <sup>2</sup>	191.421 m <sup>2</sup>	178.354 m <sup>2</sup>
	Edificabilidad bruta unitaria:	0,60 m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s		
	Edificabilidad bruta:	107.012 m <sup>2</sup>		
	<b>Aprovechamiento tipo:</b>	<b>0,559042</b>		
	<b>SECTOR<sub>4</sub> - 1</b>			<b>AR - 4</b>
	SUPERFICIE NETA			178.354 m <sup>2</sup>
	S.G. Existentes:			0 m <sup>2</sup>
	S.G. a Obtener	<i>Viario (SGV<sub>4</sub>):</i> SGV <sub>4</sub> -1		13.067 m <sup>2</sup>
		<i>ZV/EL (SGE<sub>4</sub>):</i>		0 m <sup>2</sup>
		<i>Otras Dotaciones (SGQ<sub>4</sub>):</i>		0 m <sup>2</sup>
		<i>TOTAL:</i>		13.067 m <sup>2</sup>
	Uso Característico	<i>Industrial y Almacén.</i>		
	Usos Condicionados	<i>Comercial, Oficinas, Hostelero.</i>		
	Usos Complementarios	<i>Garaje.</i>		
	Usos Compatibles	<i>Dotacional, Espacios Libres y Zonas Verdes</i>		
Usos Prohibidos	<i>Los restantes.</i>			
Tipología:	Edificación industrial aislada y adosada.			
Altura máxima de la edificación	15 metros.			
Determinaciones para la gestión	Directa/ Indirecta			



### FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE:

<i>ÁREA DE REPARTO:</i>		<i>AR-5</i>		
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES:	SUPERFICIE TOTAL		85.724 m <sup>2</sup>	
	S.G. Existentes:		0 m <sup>2</sup>	
	S.G. a Obtener:	<i>Viarío (SGV<sub>5</sub>):</i>	7.678 m <sup>2</sup>	
		<i>ZV/EL (SGE<sub>5</sub>):</i>	0 m <sup>2</sup>	
		<i>Otras Dotaciones (SGQ<sub>5</sub>):</i>	0 m <sup>2</sup>	
		<b>TOTAL:</b>	<b>7.678 m<sup>2</sup></b>	
	SECTORES QUE LA CONSTITUYEN	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE NETA
	S <sub>5</sub> -1	85.724 m <sup>2</sup>	85.724 m <sup>2</sup>	78.046 m <sup>2</sup>
	Edificabilidad neta:		0,55 m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s	
	Edificabilidad bruta:		31.146 m <sup>2</sup>	
	<b>Aprovechamiento tipo:</b>		<b>0,363329</b>	
	<b>SECTOR<sub>5</sub> - 1</b>		<b>AR - 5</b>	
	SUPERFICIE NETA		78.046 m <sup>2</sup>	
	S.G. Existentes:		0 m <sup>2</sup>	
	S.G. a Obtener	<i>Viarío (SGV<sub>5</sub>):</i>	7.678 m <sup>2</sup>	
<i>ZV/EL (SGE<sub>5</sub>):</i>		0 m <sup>2</sup>		
<i>Otras Dotaciones (SGQ<sub>5</sub>):</i>		0 m <sup>2</sup>		
<b>TOTAL:</b>		<b>7.678 m<sup>2</sup></b>		
Uso Característico	<i>Agrícola</i>			
Usos Condicionados	<i>Oficinas, Hostelero</i>			
Usos Complementarios	<i>Garaje</i>			
Usos Compatibles	<i>Comercial, Dotacional, Espacios Libres y Zonas Verdes</i>			
Usos Prohibidos	<i>Los restantes.</i>			
Tipología:	<i>Edificios aislados, adosados o agrupados.</i>			
Altura máxima de la edificación		7 metros		
Determinaciones para la gestión		Directa/ Indirecta		

<b>SECTOR<sub>5</sub> - 1</b>		<b>AR - 5</b>	
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS	S.L. Existentes		0 m <sup>2</sup>
	S.L. a Obtener	<i>Viarío (SLV<sub>5</sub>): SLV<sub>5</sub>-1; SLV<sub>5</sub>-2; SLV<sub>5</sub>-3</i>	9.710 m <sup>2</sup>
		<i>ZV/EL (SLE<sub>5</sub>): SLE<sub>5</sub>-1</i>	7.805 m <sup>2</sup>
		<i>Otras Dotaciones (SLQ<sub>5</sub>):</i>	3.902 m <sup>2</sup>
		<b>TOTAL</b>	<b>21.417 m<sup>2</sup></b>
Altura de la Edificación		7 metros	
Normativa Aplicable:	Normas zonales:	SAG: 56.629 m <sup>2</sup> EZV: 7.805 m <sup>2</sup> ED: 3.902 m <sup>2</sup>	
	Asignación pormenorizada:	La reflejada en el Plano 4.6.	

### FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO:

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES:	<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN:</b>		<b>UA-I</b>
	SUPERFICIE TOTAL		11.150 m <sup>2</sup>
	S.G. Existentes:		0 m <sup>2</sup>
	S.G. a Obtener:	Viario (SGV <sub>I</sub> ):	0 m <sup>2</sup>
		ZV/EL (SGE <sub>I</sub> ):	0 m <sup>2</sup>
		Otras Dotaciones (SGQ <sub>I</sub> ):	0 m <sup>2</sup>
		<b>TOTAL:</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>
	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE NETA
	11.150 m <sup>2</sup>	11.150 m <sup>2</sup>	11.150 m <sup>2</sup>
	Edificabilidad neta:	0,72 m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s	
	Edificabilidad bruta:	5.429 m <sup>2</sup>	
	<b>Aprovechamiento tipo:</b>	<b>0,486906</b>	
	<b>UA - I</b>		
	SUPERFICIE NETA		11.150 m <sup>2</sup>
	S.G. Existentes:		0 m <sup>2</sup>
S.G. a Obtener	Viario (SGV <sub>I</sub> ):	0 m <sup>2</sup>	
	ZV/EL (SGE <sub>I</sub> ):	0 m <sup>2</sup>	
	Otras Dotaciones (SGQ <sub>I</sub> ):	0 m <sup>2</sup>	
	<b>TOTAL:</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	
Uso Característico	<i>Industrial y Almacén.</i>		
Usos Condicionados	<i>Comercial, Oficinas, Hostelero.</i>		
Usos Complementarios	<i>Garaje.</i>		
Usos Compatibles	<i>Dotacional, Espacios Libres y Zonas Verdes</i>		
Usos Prohibidos	<i>Los restantes.</i>		
Tipología:	Edificación industrial aislada y adosada.		
Altura máxima de la edificación	15 metros.		
Determinaciones para la gestión	Directa/ Indirecta		

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS	<b>UA - I</b>		
	S.L. Existentes	0 m <sup>2</sup>	
	S.L. a Obtener	Viario (SLV <sub>I</sub> ): SLV <sub>I</sub> -1	1.937 m <sup>2</sup>
		ZV/EL (SLE <sub>I</sub> ): SLE <sub>I</sub> -1	1.115 m <sup>2</sup>
		Otras Dotaciones (SLQ <sub>I</sub> ):	558 m <sup>2</sup>
		<b>TOTAL</b>	<b>3.610 m<sup>2</sup></b>
	Altura de la Edificación	15 metros	
Normativa Aplicable:	Normas zonales:	IN: 7.540 m <sup>2</sup> EZV: 1.150 m <sup>2</sup> ED: 558 m <sup>2</sup>	
	Asignación pormenorizada:	La reflejada en el Plano 4.6.	





Número de orden: 07-02-014-0003

Denominación: Sabinarico

Mapa S.G.E.: 23-31

Coordenadas UTM: 5454 - 43001

Localización:

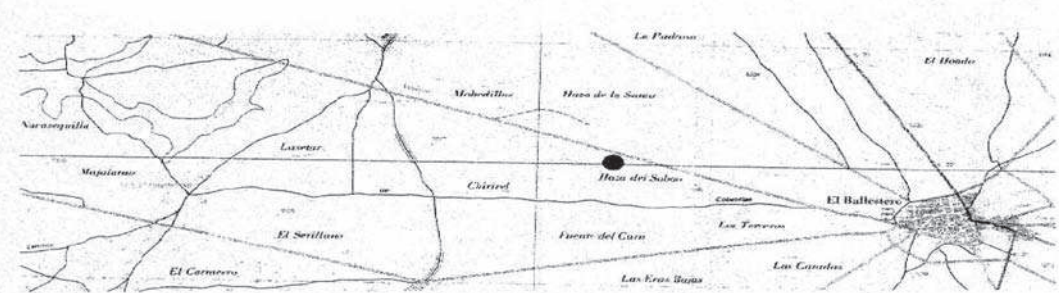
Polígono: 15  
Parcela: 359, 360, 361, 362

Adscripción Cultural: Bronce-Hierro

Periodo: Bronce indeterminado-Hierro II auge.

Tipología: Lugar de habitación. Sin estructuras.

Localización y Accesos



Número de orden: 07-02-014-0004

Denominación: Fuentes de Gil de Moya

Mapa S.G.E.: 23-31

Coordenadas UTM: 5506 - 43054

Localización:

Polígono: 2 Hoja 1  
Parcela: 189

Adscripción Cultural: Bronce-Hierro-Romano

Periodo: Bronce horizonte clásico-Hierro II auge-Romano Imperial.

Tipología: Lugar de habitación. Sin estructuras.

Localización y Accesos





Número de orden: 07-02-014-0005

Denominación: Hoya Francisca

Mapa S.G.E.: 23-31

Coordenadas UTM: 5519 - 43045

Localización:

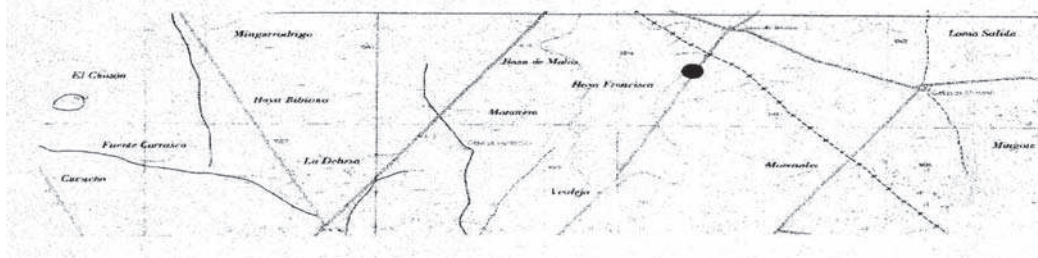
Polígono: 3  
Parcela: 71

Adscripción Cultural: Indeterminado

Periodo:

Tipología: Hallazgo aislado.

Localización y Accesos



Número de orden: 07-02-014-0006

Denominación: Chirivel

Mapa S.G.E.: 23-31

Coordenadas UTM: 5447 - 43004

Localización:

Polígono: 15  
Parcela: 325

Adscripción Cultural: Indeterminado

Periodo:

Tipología: Lugar de habitación. Sin estructuras.

Localización y Accesos



**Número de orden: 07-02-014-0007**

**Denominación: Teatinos 1**

**Mapa S.G.E.: 22-32**

**Coordenadas UTM: 5395 - 42956**

**Localización:**

**Polígono: 10. Hoja 1  
Parcela: 52 b**

**Adscripción Cultural: Eneolítico-Bronce**

**Periodo: Indeterminado**

**Tipología: Hallazgo aislado**

**Localización y Accesos**



**Número de orden: 07-02-014-0008**

**Denominación: Teatinos 2**

**Mapa S.G.E.: 22-32**

**Coordenadas UTM: 5394 - 42952**

**Localización:**

**Polígono: 10 Hoja 1  
Parcela: 52**

**Adscripción Cultural: Bronce-Hierro**

**Periodo: Bronce horizonte clásico-Hierro II auge.**

**Tipología: Lugar de habitación. Sin estructuras.**

**Localización y Accesos**





Número de orden: 07-02-014-0009

Denominación: Lagúnica

Mapa S.G.E.: 22-32

Coordenadas UTM: 5398 - 42952

Localización:

Polígono: 10 Hoja 1

Parcela: 54 b

Adscripción Cultural: Hierro

Periodo: Hierro II auge.

Tipología: Lugar de habitación. Sin estructuras.

Localización y Accesos



Número de orden: 07-02-014-0010

Denominación: Puñtezuelas

Mapa S.G.E.: 23-31

Coordenadas UTM: 5542 - 42992

Localización:

Polígono: 4 Hoja 2

Parcela: 228, 232, 233, 235

Adscripción Cultural: Romano

Periodo: Romano republicano-imperial

Tipología: Lugar de habitación. Sin estructuras.

Localización y Accesos



DOC 6: ORDENANZAS MUNICIPALES DE LA EDIFICACION Y LA URBANIZACION

CAPITULO 1. ORDENANZAS MUNICIPALES DE LA EDIFICACION

1.1. DEFINICION

Las Ordenanzas Municipales de la Edificación tienen por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y utilización de los inmuebles.

1.2. ORDENANZAS SU-1 Y SU-2

1.2.1. INTRODUCCION

Las siguientes especificaciones serán de aplicación en todas las Normas Zonales SU-1 y SU-2 del Título V del Documento nº 5, excepto en los casos en que expresamente se indica su aplicación.

1.2.2. CONDICIONES MORFOLOGICAS

Son válidas las disposiciones de la Norma Zonal correspondiente.

1.2.3. CONDICIONES ESTETICAS

Tanto los edificios de nueva planta como las remodelaciones de los existentes deberán adecuarse al entorno en el que se suscriben respetando los esquemas de composición, modulación de huecos, volúmenes, proporciones, materiales y colores, tanto en fachadas como en cubiertas o cualquier elemento visible desde el exterior.

Con el objeto de justificar estas circunstancias se acompañará a la solicitud de licencia con esquemas de alzados o fotografías del entorno inmediato al solar o edificio donde se vayan a ejecutar las obras.

Deberán justificarse las variaciones del proyecto con respecto a las características que a continuación se indican como recomendables.

1.2.3.1. MEDIANERIAS

- Se estará a lo dispuesto en el apartado 3.11.9 del Título III del Documento nº 5.

1.2.3.2. INSTALACIONES

- Las antenas de TV/FM deberán situarse en lugares que no resulten visibles desde la vía pública siempre que resulte posible.

- Los conductos de evacuación de humos adosados al exterior de las viviendas deberán realizarse en materiales que presenten acabados similares a los de la edificación. En el caso de que esto no fuera posible habrá que ubicarlos en chimeneas de obra o prefabricadas realizadas al efecto.

- Los equipos de climatización que precisen la colocación de elementos en el exterior deberán situarlos en lugares no visibles desde la vía pública (en cubierta o en fachadas posteriores).

- Se procurará empotrar u ocultar en los paramentos las líneas de conducción de energía eléctrica, las redes telefónicas y las bajantes de pluviales.

- Los buzones de las viviendas deberán ser de color similar al del paramento sobre el que se encuentren, o bien estar empotrados en el mismo. En cualquier caso deben resultar fácilmente accesibles y reconocibles por parte del servicio de reparto postal.

1.2.3.3. GARGOLAS

De aplicación en las Normas Zonales SU-1 y SU-2.

- Deberán ser de material pétreo o prefabricado, de aspecto acorde con el resto de materiales de la edificación. Queda prohibido el uso de tubos de cualquier material para su realización.

- Su tamaño será suficiente para la correcta evacuación de las aguas, y su diseño no debe favorecer la formación de tapones o depósitos en su interior. Tendrán un vuelo suficiente para garantizar que no se vierte el agua sobre los paramentos verticales inferiores. Este vuelo no será inferior en ningún caso a veinte (20) centímetros.

1.2.3.4. SALIENTES

De aplicación en las Normas Zonales SU-1 y SU-2.

- Se permitirán salientes de jambas, molduras, etc., que podrán sobresalir un máximo de 0,05 m sobre la fachada.

- El saliente máximo de cornisa será de 0,35 m.

- Se deberán utilizar formas y geometrías sencillas para la realización de las cornisas.

1.2.3.5. PILARES

- Los pilares que resulten vistos deberán presentar un acabado acorde con el resto de la edificación.

1.2.3.6. ZOCALOS

De aplicación en las Normas Zonales SU-1 y SU-2 grado 1.

- Podrán sobresalir un máximo de 0,05 m sobre la fachada.

- No sobrepasarán el metro de altura, salvo que exista un motivo que lo justifique.

- Deberán ser de revoco (enfoscados o enlucidos) o de aplacado de piedra natural.

- Se prohíbe la realización de zócalos con cualquier tipo de baldosa, o los que imiten piedra.

1.2.3.7. CHIMENEAS

- Las chimeneas situadas en cubiertas deberán estar realizadas en obra de fábrica y contar con remate en la parte superior. Este remate deberá ser de tejas o de piezas apilables de hormigón prefabricado.

- Se prohíbe la colocación de chimeneas de tubo metálico o de fibrocemento que puedan resultar visibles desde la vía pública.

- Se prohíbe anclar antenas u otro tipo de elementos a las chimeneas.

- La ubicación de las chimeneas no podrá suponer en ningún caso un peligro para las personas que circulen por la vía pública o para las parcelas colindantes, y su orientación y altura deberán evitar que produzcan molestias de humos y olores en el entorno. Su altura deberá ser al menos superior en 1 m sobre la parte superior de cualquier hueco de fachada o patio en un radio de 25 m.

1.2.3.8. COLORES

De aplicación en las Normas Zonales SU-1 y SU-2 grado 1.

- Los revocos enfoscados y enlucidos deberán ir pintados con colores claros, ocre, tierras, blancos y, en general, los tradicionales de la calle o el entorno del edificio.

- Se recomienda emplear un color que contraste con el de las fachadas para el acabado de aleros, molduras que enmarquen huecos, y zócalos o muretes bajos.

1.2.3.9. MATERIALES

De aplicación en las Normas Zonales SU-1 y SU-2 grado 1.

- Las cubiertas se realizarán con teja cerámica de perfil árabe en aleros y cornisas permitiéndose la teja cerámica mixta en cubiertas.

- Todas las fachadas, cerramientos y muros divisorios que hayan de quedar vistos deberán terminarse exteriormente con revocos enfoscados o enlucidos, pintados, permitiéndose únicamente como material visto la piedra natural en mampostería, sillería o sillarejo, y los aplacados de piedra natural (que deberá ser la propia o usual en el lugar).

- Se prohíbe la imitación de la piedra, así como colorear las juntas de la fábrica de piedra.

- La carpintería exterior deberá ser preferentemente de madera barnizada o pintada. Se permiten las carpinterías metálicas pintadas, de aluminio lacado y anodizado y plástico. Se prohíbe expresamente la colocación de persianas y elementos enrollables cuya caja resulte vista desde el exterior. Se pondrá especial cuidado en la calidad y colores de las persianas y cierres metálicos, portones, etc., debiendo presentarse anteproyecto en el Ayuntamiento para su aprobación. En general, los portones, puertas de acceso a viviendas y demás carpinterías exteriores, procurarán ser de madera, en su diseño primarán criterios de sencillez, y seguirán las pautas estéticas de las tradicionales en la zona.

- Se podrá permitir la sustitución o restitución de piezas con molduración de carácter arquitectónico no ornamental (cornisas, impostas, pilastras, etc.) cuando se conozca el dato cierto de su existencia y se conserven restos que permitan una restitución segura de la trama compositiva, pero en ningún caso se admitirán estas soluciones si se tratara de reconstruir y ampliar cuerpos existentes.

- Las rejas y verjas metálicas deberán respetar los diseños tradicionales existentes en la zona.

1.2.3.10. VALLAS Y CERRAMIENTOS

- En el caso de que la tipología de la edificación lo permita, los cerramientos de parcela serán de fábrica (enfoscada o acabada en material pétreo) hasta 0,5 m de altura y el resto de cerrajería o vegetación hasta una altura total de 1,5 m.

- Los cerramientos que constituyan medianería o fachada trase-ra o lateral, podrán ser de fábrica en toda la altura de los mismos, y estarán convenientemente enfoscados y acabados.

Su altura máxima no excederá de 2,5 m.



- En caso de que en el entorno existan vallas de mayor altura de carácter tradicional en piedra natural, se podrá llegar a la altura de éstas utilizando el mismo sistema constructivo y materiales.

#### 1.2.3.11. BALAUSTRADAS Y BARANDILLAS

De aplicación en las Normas Zonales SU-1 y SU-2 grado 1.

- Se permite el empleo de barandillas de fábrica y de barandillas metálicas o de madera, siempre que en su diseño primen criterios de sencillez y siga las pautas estéticas de las tradicionales en la zona.

#### 1.2.3.12. CELOSIAS

De aplicación en las Normas Zonales SU-1 y SU-2 grado 1.

- Deberán ser metálicas o a base de elementos prefabricados (cerámicos, de hormigón o piedra artificial), pero siempre en concordancia estética con el resto de la edificación.

#### 1.2.3.13. HUECOS EN FACHADA

De aplicación en las Normas Zonales SU-1 y SU-2.

- Deberán ser de dominante vertical, integrados en la composición general del edificio.

- En los huecos de planta baja se permite la dominante horizontal, pero queda expresamente prohibida la apertura de huecos horizontales que recorran toda la fachada, y los huecos en esquinas.

- Todos los huecos irán provistos del correspondiente vierteaguas.

- Se prohíbe la utilización de huecos circulares en fachada.

#### 1.2.3.14. DECORACION PUBLICITARIA

En los proyectos de edificación que incluyan locales en planta baja, deberá figurar en los alzados el tratamiento y composición exterior de los mismos, ejecutándose los elementos primarios de su fachada simultáneamente al conjunto de la obra.

- Los anuncios paralelos al plano de fachada (muestras) tendrán un saliente máximo de diez (10) centímetros, y deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Se prohíben los anuncios estables en telas u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética.

- En planta baja podrá ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros situada sobre el dintel de los huecos sin cubrir éstos, y a una distancia de más de cincuenta (50) centímetros de los mismos. Se exceptúan las placas con dimensión máxima equivalente a un cuadrado de veinticinco (25) centímetros de lado y dos (2) milímetros de grueso, que podrán situarse en las jambas.

- Las muestras colocadas en las plantas distintas a la baja podrán ocupar sólo una franja de setenta (70) centímetros de altura máxima. Estarán adosadas a los antepechos de los huecos, sin reducir la superficie de iluminación de los locales, y deberán ser independientes para cada uno de ellos.

- Los anuncios normales al plano de fachada (banderines) estarán en todos sus puntos a una altura mínima de 2,25 m sobre la rasante a la acera, con un saliente máximo de sesenta (60) centímetros y dimensión vertical máxima de noventa (90) centímetros en planta baja o setenta (70) centímetros en las superiores.

- Salvo lo especificado para muestras y banderines, no se permitirán anuncios públicos o privados. Excepcionalmente, podrán permitirse sobre el vallado de los solares y en bastidores rectangulares exentos con dimensiones máximas de tres (3) por dos (2) metros de altura, realizados con materiales resistentes a la intemperie.

#### 1.2.3.15. ROTULOS LUMINOSOS

- Las muestras luminosas cumplirán las condiciones especificadas para las muestras en el punto anterior, y se situarán a más de tres (3) metros sobre la rasante. Para su instalación se requerirá en general con la conformidad de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de diez (10) metros, en la misma alineación, o veinte (20) metros en la alineación de enfrente.

- Los banderines luminosos cumplirán las condiciones especificadas para los banderines en el punto anterior, y se situarán a más de tres (3) metros sobre la rasante. Para su instalación se requerirá la conformidad de los inquilinos, arrendatarios y en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de veinte (20) metros.

De lo expuesto se deduce que para la Ordenanza SU-2 grado 2, VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA O PAREADA, serán de aplicación las determinaciones establecidas en las Condiciones Generales de la Edificación y en la Norma Zonal correspondiente, dejando un mayor grado de libertad a la hora de la composición del

proyecto arquitectónico, no obstante se deberá justificar siempre en dicho proyecto, que las soluciones propuestas armonizan con el entorno natural y urbano en el que se encuentran garantizando en cualquier caso el enriquecimiento de éstos, desde el punto de vista estético, arquitectónico y de la buena construcción.

### 1.3. ORDENANZA SU-3: RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO

Las presentes Ordenanzas complementan a la Norma Zonal SU-3, presente en el Capítulo 2 del Título V, del Doc. 5.

#### 1.3.1. CONDICIONES MORFOLOGICAS

- Como consecuencia de cualquier actuación que se lleve a cabo en cualquier edificio ya existente no se alterará sustancialmente su composición y distribución en lo que se refiere a la fachada en función del interés arquitectónico que tenga.

- En cada edificio ya existente dotado de dicho interés sobre el que se actúe se mantendrá su carácter, conservando su composición, proporciones, modulación, elementos constructivos, materiales y entonación, pudiéndose incorporar soluciones constructivas, materiales y elementos no tradicionales, a condición de que supongan una interpretación culta y puntual de las soluciones, materiales y elementos autóctonos. En consecuencia no se admitirán actuaciones que contengan criterios ajenos o «kitch» que redunden en una despersonalización de la arquitectura del lugar.

- No se alterará, en la medida de lo posible, el criterio general imperante en la mejor arquitectura existente en El Ballesterero, según el cual domina el plano único en fachadas; las cubiertas son inclinadas, de teja árabe vieja, con aleros importantes; en los lienzos de fachada domina el macizo sobre el vano, empleándose recercados e impostas como elemento compositivo; los muros de fachada se terminan con enfoscados, utilizándose zócalos simplemente pintados o retallados en mortero o piedra, aunque jamás de tipo poroso ni en mampostería; se construyen balcones sobre peanas de piedra o madera reforzadas con jabalcones de hierro y barandillas del mismo material; los pavimentos son de piedra o cerámicos; finalmente las carpinterías exteriores son de madera.

- El tipo de cubierta será el usual en los edificios próximos. Se procurará no utilizar las cubiertas de fibrocemento, metal, plástico y demás materiales que desentonen con el conjunto.

- Se prohíbe la solución de terrazas en cubiertas recayentes a fachada.

- Todos los elementos situados sobre las cubiertas se tratarán arquitectónicamente, prohibiéndose expresamente los anuncios publicitarios.

- Se prohíbe la construcción o incorporación de miradores u otros cuerpos volados cerrados, a menos que se haga de una forma puntual y justificada por razones de composición de fachada y volúmenes exteriores.

- Los huecos de fachada serán de proporción vertical en todos los casos, quedando expresamente prohibidos los huecos de proporción horizontal y cuadrados. Se recomienda conservar las proporciones, formas y tipos de carpinterías tradicionales en la calle o plaza donde se vaya a realizar la nueva construcción. Se prohíben en los balcones antepechos de fábrica. Se pondrá especial cuidado en la calidad y colores de las persianas y cierres metálicos, portones, etc., debiendo presentarse anteproyecto en el Ayuntamiento para su aprobación.

- Se prohíbe el planteamiento o la conversión de las plantas bajas en diáfanas, debiendo dominar visualmente el macizo sobre el vano, de forma que la longitud horizontal de éstos no supere los dos tercios de la total, siendo vertical la proporción de cada uno de ellos.

- En plantas altas los vanos tendrán igualmente proporción vertical, no siendo, en ningún caso, su frente horizontal de una dimensión superior a 2 m.

#### 1.3.2. CONDICIONES ESTETICAS

- Se prohíben los tejados terminados en pizarra o cualquier otro tipo de teja o producto cuyo tono difiera violentamente del de la teja árabe vieja.

- Será obligatoria la construcción de aleros o cornisas según los tipos tradicionales o que armonicen estilísticamente con ellos.

- En cuanto a los materiales de fachada, se permiten y recomiendan los revocos, enfoscados, estucos y pinturas lisas o con textura muy fina en tonos ocres, grises, tierras y en general en cualquier tono apagado y color caliente similar a los predominantes en la

zona. En ningún caso se utilizarán pinturas brillantes, de colores chillones ni guarnecidos a base de gravas sobre base aglomerante y con despieces arbitrarios.

- Quedan prohibidos los revocos imitando cantería.
- Se podrá utilizar el enfoscado como elemento compositivo en la realización de impostas, jambeados y recercados.
- Se prohíbe el ladrillo a cara vista como material de fachada, tanto de forma integral como alternando con otros materiales. Se prohíbe expresamente esta solución en formación de zócalos, recercados de huecos, remates de muros, etc. Se permite el ladrillo de tejar como material alternativo o complementario del encalado o el enfoscado en zonas concretas de las edificaciones.
- Se prohíbe la mampostería, así como los chapados de piedra en cualquier solución de fachada. Se admite la piedra como material constructivo, colocada como sillaría, sillarejo en hiladas, para lienzos, recercados, esquinas o zócalos, siempre que funcione como elemento resistente o traduzca al exterior tal característica por su situación o puesta en obra.
- Se prohíben los terrazos como material de fachada, zócalos o pavimento de portales y aceras.
- Se prohíben asimismo los revestimientos de plástico, metálicos y de fibrocemento, tanto en cubiertas como en fachadas.
- Se admite el hormigón visto, siempre que se utilice con autenticidad y bien ejecutado, respondiendo sus propias características a la función que desempeñe en cada elemento constructivo. Se podrá utilizar en elementos constructivos concretos, sin ocupar grandes porcentajes de las superficies tratadas, tales como dinteles, pilastras, esquinas, peanas, alféizares, jambeados, cornisas y elementos estructurales. En cualquier caso se cuidará el diseño de tales elementos procurando la alternancia de otros materiales, tales como el ladrillo de tejar, la cal, los enfoscados o las pinturas. Su acabado será el de la huella de encofrados de madera u otros que produzcan texturas interesantes, o bien abujardados o pintados.
- Se prohíbe el uso masivo en fachadas de mármoles, granitos, falsas mamposterías concertadas, fábricas de piedra barnizada con brillo, marquesinas de aluminio o acero inoxidable, elementos vítreos, grandes lunas de vidrio, muros cortina, etc., de los que se utilizan frecuentemente en la «decoración» de establecimientos comerciales.
- Se prohíbe el uso de elementos vitrificados tipo mosaico.
- Se permite el uso puntual de elementos de cerámica vitrificada de tipo artesanal.
- Se procurará no utilizar carpintería de aluminio o mixta en fachadas, así como las persianas enrollables, tanto de madera como de plástico o aluminio. Se admite la carpintería metálica de chapa galvanizada o tubular de sección suficiente, debidamente pintada.
- Los elementos de madera o metálicos -cercos, carpinterías, puertas, marquesinas, etc.-, deberán ir pintados mayoritariamente en colores terrosos, cremas, rojo inglés, verde oscuro, azules o blanco, según es tradicional.
- Se prohíben barandillas o balastradas formadas a base de elementos cerámicos tipo celosía, bloques de hormigón y además soluciones que supongan frivolidad o inadecuación a la imagen propia del lugar.
- Se prohíbe la colocación de toldos y pérgolas que resulten visibles desde la vía pública.
- Se respetarán los elementos heráldicos de las edificaciones, así como columnas y otros que tengan un valor emblemático, los cuales se restituirán necesariamente a su emplazamiento original, evitándose las imitaciones burdas sin valor por sí mismas.
- La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrierías, rótulos, etc.) se desarrollará en los límites del espacio interior de los huecos de planta baja, dejando libres (y sin superposiciones de otros materiales que los propios de la fachada) las jambas entre los huecos, los dinteles y arcos.
- Se prohíben expresamente los anuncios y carteles de grandes tamaños, estridentes, excesivamente coloreados o de iluminación agresiva. Por el contrario, se exigirá que, por su diseño, tamaño, materiales constitutivos y soporte, los anuncios publicitarios se integren en el conjunto urbano sobre el que inciden.
- Se prohíbe en estas zonas la colocación de otros anuncios y carteles publicitarios que los debidamente autorizados.
- En edificios no catalogados se permiten discretos rótulos

luminosos adosados a la fachada y nunca en banderola y sólo en planta baja.

- Los locales comerciales cumplirán las determinaciones contenidas en los puntos anteriormente expuestos, cuyo cumplimiento se vigilará especialmente.
- Ocasionalmente pueden dejarse vistos los elementos de estructura metálica, debidamente pintada según los criterios ya comentados.

En general se consideran deseables las soluciones arquitectónicas creativas que interpreten correctamente las constantes estilísticas de la edificación en El Balletero, valorándose la asimilación de los orígenes profundos de su arquitectura, en oposición a una mera actitud imitativa de formas, aunque ellos no se rechace abiertamente.

#### 1.4. ORDENANZA IN: INDUSTRIAL

Estas ordenanzas complementan lo dispuesto en el Capítulo 6 del Título V del Documento nº 5.

##### 1.4.1. CONDICIONES MORFOLOGICAS

- El tipo de cerca frontal será de murete bajo de obra chapado o enfoscado, con valla metálica de tipo mallazo electrosoldado, convenientemente acabada, y con postes de obra a intervalos constantes y suficientes. En cuanto a las cercas laterales y posterior, podrán ser de malla metálica convencional con postes de acero galvanizado.

- Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos podrán destinarse a aparcamientos, a zona verde o ambas. Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la empresa beneficiaria y la Administración Urbanística actuante velará por el exacto cumplimiento de esta Norma, debiendo en todo momento las determinadas como zonas verdes conservar este carácter con una vegetación suficiente y adecuada a estos fines.

- Con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan, el cercado se trazará siguiendo la cuerda que une los dos puntos de tangencia de la zona curva con los dos tramos rectos, con un radio mínimo de 6 m.

##### 1.4.2. CONDICIONES ESTETICAS

- Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.

- Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

- Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

- Los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

#### 1.5. RESTO DE ZONAS

Les será de aplicación la Ordenanza correspondiente de entre las anteriores según su tipología.

### CAPITULO 2. ORDENANZAS MUNICIPALES DE LA URBANIZACION

#### 2.1. DEFINICION

Las Ordenanzas Municipales de la Urbanización tienen por objeto la regulación de todos los aspectos relativos a la proyectación, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización.

#### 2.2. DISPOSICIONES GENERALES

##### 2.2.1. AMBITO DE APLICACION

Las presentes Normas o Condiciones Generales de Urbanización serán de aplicación obligatoria en los Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras que se redacten en ejecución del desarrollo del presente P.O.M., tanto en suelo urbano como urbanizable.

Se consideran de suma importancia las actuaciones sobre espacios públicos, equipamientos e infraestructuras, por la especial incidencia que los mismos tienen sobre el conjunto urbano a todos los niveles.

A tales efectos es de señalar la necesidad de conservar los espacios públicos que conforman la ciudad en su auténtico significado, debiendo evitarse las desfiguraciones y actuando en el sentido de ordenar y devolver significados perdidos o dotando de otros nuevos según las nuevas necesidades. Así, las actuaciones en tales espacios públicos tendrán presente la conservación de la vegetación existente, la dotación de arbolado, aparcamientos, alumbrado, mobiliario urbano, pavimentación, etc., siempre con diseños y

materiales acordes con el carácter y significación de los conjuntos sobre los que se actúa.

También afectan estas Ordenanzas a los espacios privados ambientalmente integrados en la trama urbana (calles particulares de acceso y aparcamiento, zonas verdes privadas en contacto con la red viaria, etc.).

Se excluyen del cumplimiento de estas Ordenanzas los predios particulares aislados del espacio público mediante cerramientos adecuados a la norma.

### 2.2.2. GRADO DE URBANIZACION

En cumplimiento de las condiciones definidas por las instrucciones técnicas del planeamiento para solares, los servicios mínimos exigidos son:

- Pavimentación de calzadas y encintado de aceras (cuando las aceras existan).
- Abastecimiento de aguas.
- Evacuación de aguas residuales.
- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Canalizaciones de telefonía.

### 2.2.3. DOCUMENTACION Y REQUISITOS

Los Proyectos de Urbanización se entenderán como el instrumento de diseño integral del espacio libre urbano, sin perjuicio de cumplir su inicial objetivo técnico en materia de vialidad, infraestructuras básicas, etc.

Los Proyectos de Urbanización y de Obras que se redacten para la ejecución de las determinaciones del planeamiento, en el suelo urbano, se sujetarán a las disposiciones contenidas en el Capítulo 6 del Título I del Documento nº 5 de este Plan de Ordenación Municipal, y deberán ser aprobados por los organismos especializados en el tema y por el Ayuntamiento.

Todo proyecto deberá incluir al menos los siguientes documentos:

#### 1. Memoria.

En ella se describirá la situación actual, las características y la justificación (ambiental, estética y funcional) de las soluciones adoptadas, y el tipo de elementos y materiales empleados. En la descripción del proyecto se incluirá la definición de las obras, instalaciones y servicios necesarios. También contendrá un anejo con los cálculos justificativos pertinentes.

#### 2. Planos.

- Plantas generales.
- Secciones (perfiles longitudinales y transversales).
- Detalles y otros especiales que resulten necesarios para la adecuada definición del proyecto.

#### 3. Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

- Mediciones de todas las unidades y elementos de obras (incluso de las plantaciones, en su caso).
- Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
- Presupuesto general.
- Fórmula de actualización de precios, si procede.

#### 4. Pliego de Condiciones Técnicas.

#### 5. Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental.

### 2.3. ABASTECIMIENTO DE AGUA

#### 2.3.1. CONDICIONES SANITARIAS

Las aguas que se destinan al consumo de la población deberán poseer las condiciones sanitarias de potabilidad química y bacteriológica que se marcan en la legislación vigente, debiéndose proceder a la periódica comprobación de sus características para garantizar el cumplimiento de los requisitos de calidad expresados en el R.D. 1.423/82, de 18 de julio, R.D. 928/79, de 16 de marzo y R.D. 1.138/90, de 14 de septiembre.

Si fueran necesarios pozos de abastecimiento de agua potable, éstos se situarán a más de 50 m de cualquier punto de vertido de aguas residuales, debiendo emplazarse aguas arriba de éste.

#### 2.3.2. DEPOSITO REGULADOR

1. Se precisará la instalación de un depósito regulador cuando no exista un sistema de abastecimiento continuo o cuando, en caso de existir, no tenga presión suficiente y se trate de poblaciones mayores de 500 habitantes.

2. Dicho depósito será capaz de regular, como mínimo, la dotación media diaria.

3. Se justificará documentalmente la disponibilidad de caudal suficiente para un correcto suministro, exigiéndose una dotación

mínima de 250 litros por habitante y día.

Salvo causa justificada en contrario, el suministro en los suelos urbanos se resolverá desde la red municipal.

#### 2.3.3. RED DE DISTRIBUCION

1. La red de distribución se diseñará siguiendo el trazado viario o espacios públicos no edificables.

2. Las conducciones se situarán bajo las aceras pudiendo situarse bajo las calzadas cuando el trazado de las calles sea muy irregular. Se instalarán conducciones en ambas aceras cuando el ancho de calzada sea superior a 20 m y cuando la importancia del tráfico o tipo de pavimento lo requiriese.

3. No se admitirán conducciones de diámetro inferior a 100 mm, excepto en fondos de saco o en calles que dispongan de conducciones de abastecimiento por ambas aceras, donde, si los cálculos justificativos así lo avalan, podrán aceptarse diámetros no inferiores a 80 mm.

4. La red de distribución podrá ser ramificada o mallada. Se utilizará preferentemente la red mallada.

5. La presión estática en cualquier punto de la red no será superior a 60 m.c.d.a. ni inferior a 18 m.c.d.a.

6. Se colocarán bocas de riego cada 100 m situadas en las aceras, próximas al bordillo, y en las zonas de paso de jardines. En calles de anchura no superior a 15 m se colocarán al tresbolillo.

7. La red quedará dividida en sectores mediante llaves de paso normalizadas y se colocarán llaves de desagüe ubicadas en arquetas registrables.

8. Los tubos, válvulas y piezas especiales se dispondrán con el timbraje suficiente para garantizar la estanqueidad y durabilidad de la red. La presión normalizada de prueba en fábrica no será nunca inferior a 10 atmósferas.

#### 2.3.4. PROFUNDIDAD Y SEPARACION A OTRAS INSTALACIONES

1. Las conducciones estarán separadas de las canalizaciones de otras instalaciones las siguientes distancias mínimas medidas en cm:

	DISTANCIA HORIZONTAL	DISTANCIA VERTICAL
Electricidad alta	30	30
Electricidad baja	20	20
Alcantarillado	60	50
Telefonía	30	30
Gas	50	50

2. Las conducciones de agua siempre quedarán por encima de las de alcantarillado.

3. La profundidad de las zanjas garantizará la protección de las tuberías contra el tráfico rodado y otras cargas exteriores así como de las variaciones de temperatura. La profundidad mínima bajo calzadas desde la generatriz superior de las tuberías a la superficie no será inferior a 1 m. En aceras este recubrimiento mínimo podrá reducirse hasta 0,60 m.

#### 2.3.5. INSTALACION DE HIDRANTES DE INCENDIOS

Se cumplirá la Normativa vigente de protección contra incendios y en particular la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 en cuanto a las condiciones de instalaciones en núcleos urbanos. Los hidrantes se situarán a las distancias señaladas por la normativa vigente (200 m como máximo), así como junto a los edificios de equipamiento y aquellos susceptibles de mayor riesgo.

#### 2.3.6. CONSUMO DIARIO Y CAUDAL PUNTA

1. El consumo diario y caudal punta total se calculará multiplicando el número de viviendas de cálculo por las dotaciones de la siguiente tabla (considerando una media familiar de 4,2 personas):

	HASTA 1.000 HAB.	DE 1.000 A 6.000 HAB.
Dotación 1/vivienda/día	630	945
Caudal punta 1/vivienda/seg.	0,030	0,035
2. Para obtener el número de viviendas de cálculo se sumarán a las viviendas reales las equivalentes a otros usos según la siguiente tabla:		
	HASTA 1.000 HAB.	DE 1.000 A 6.000 HAB.
Boca de incendios tipo 80	280	240

	HASTA 1.000 HAB.	DE 1.000 A 6.000 HAB.
Piscinas públicas	250	215
Hoteles (cada 100 plazas)	100	90
Mercados (cada 100 puestos)	125	100
Hospitales (cada 100 camas)	155	130
Oficinas (cada 1.000 m <sup>2</sup> )	40	35
Comercios (cada 1.000 m <sup>2</sup> )	35	30
Colegios (cada 100 plazas)	20	17
Jardines (cada 1.000 m <sup>2</sup> )	2	1,5

3. En el caso de existir instalaciones ganaderas en suelo urbano o urbanizable se considerará también el consumo de éstos en las siguientes dotaciones de carácter orientativo:

CONSUMO DE GANADO	DOTACION LITRO/ CABEZA Y DIA
Avícola	5
Equino	75
Ovino	15
Porcino de engorde	10
Porcino de reproducción	20
Vacuno	90

### 2.3.7. NORMATIVA APLICABLE

1. Para el dimensionado de las canalizaciones y ejecución de la red se utilizarán los criterios de la NTE-ITF.

2. Se podrán utilizar distintos criterios siempre que se justifiquen adecuadamente en el Proyecto redactado por técnico competente.

3. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1974).

### 2.3.8. ACOMETIDAS

1. Las acometidas se realizarán a costa de los particulares interesados, previa la obtención de la correspondiente licencia municipal.

2. Se dispondrán al menos dos puntos de toma de la red general, salvo cuando ello sea desaconsejable, de forma justificada, por el escaso tamaño o la propia disposición de la actuación.

3. Se situará obligatoriamente una llave de paso en cada punto de toma a la red general, y ésta deberá ser registrable desde la vía pública.

4. Cualquier instalación colectiva de elevación deberá disponer, al menos, de dos bombas.

### 2.4. SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO

#### 2.4.1. TRAZADO Y CARACTERISTICAS

1. La red se diseñará siguiendo el trazado viario (discurrirá por el centro de la calle) o zonas públicas no edificables y siempre que el cálculo lo permita, su pendiente se adaptará a la del terreno o calle. Esta pendiente nunca será inferior al 0,5 % ni superior al 3 %.

2. En cualquier caso deberá ir a una profundidad mínima de 1,30 m, reforzarse con hormigón cuando la generatriz superior del conducto esté a menos de 1,30 m de profundidad respecto de las aceras o de 1,50 m respecto a calzadas.

3. Las conducciones se situarán, en cualquier caso, a nivel inferior al de las conducciones de abastecimiento circundantes.

4. Se utilizará preferentemente el sistema unitario. Se admitirá el sistema separativo en núcleos de población contiguos a riberas de río o con una edificabilidad inferior a 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

5. La velocidad de evacuación estará comprendida entre 0,6 y 3 m/seg.

#### 2.4.2. ELEMENTOS DE LA RED

1. Se colocará cámara de descarga en la cabecera de la red adosada al primer pozo de registro. Se colocarán sumideros para

USO:

Vivienda	3.000, 5.000, 8.000 W (según grado de electrificación)
Locales comerciales o de oficinas	100 W/m <sup>2</sup> (mínimo por abonado de 3.000 W)
Industrias	125 W/m <sup>2</sup>

2. Para el cálculo de la carga correspondiente a un conjunto de viviendas se multiplicará el número de ellas por la demanda máxima prevista por vivienda. Este valor vendrá afectado por un coeficiente de simultaneidad que se calculará según la siguiente tabla:

aguas de lluvia y riego por cada 600 m<sup>2</sup> y a separación máxima de 50 m.

Se acometerán a pozos. Se colocarán pozos de registros en acometidas a la red, encuentro de conductos, cabeceras, cambios de pendiente, de sección o dirección, a distancia máxima de 50 m.

En cambios de cota mayores de 80 cm se utilizarán pozos de resalto.

2. Los conductos pueden ser de hormigón, fibrotubo, PVC o fundición con medidas circulares u ovoides, con diámetro interior mínimo de 300 mm, recibiendo sobre lecho de hormigón y rellenándose las zanjas con tierras exentas de áridos mayores de 80 mm de diámetro, apisonadas.

3. Las juntas deberán ser estancas. Se utilizará preferentemente la solución elástica mediante junta de goma. Se prohíbe la utilización de uniones rígidas de corchete, salvo que se justifique, mediante un tratamiento adecuado, la impermeabilidad de las mismas.

4. Podrán utilizarse los materiales prescritos en el pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de saneamiento de poblaciones (MOPU/86), en las condiciones allí señaladas.

#### 2.4.3. DEPURACION

1. En ningún caso, dentro del suelo urbano, se permitirá la utilización de pozos negros ni fosas sépticas. Cuando el efluente vierta a vaguada, arroyo o cauce público, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración.

2. El desagüe de canales domésticos se realizará a la red de alcantarillado previa colocación de rejillas de 2 cm de abertura máxima con retirada diaria de residuos.

3. En el caso de vertidos industriales, si el vertido no requiere tratamiento previo por ser susceptible de tratamiento biológico, podrá acometer directamente a la red municipal. En el supuesto contrario se garantizará el tratamiento adecuado previo en la acometida, conforme a los criterios de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

4. Los vertidos industriales deberán ajustarse, en todo caso, a las normas establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

5. La depuración de aguas residuales se hará por el sistema de depuración biológica con cloración posterior. Para verter al subsuelo en los casos que resulte admisible, deberán aportarse los estudios pertinentes que demuestren su permeabilidad y la ausencia de impactos negativos en los acuíferos subterráneos.

Se recomienda el uso de tecnologías de bajo consumo energético.

#### 2.4.4. NORMATIVA APLICABLE

1. Para el dimensionado de las canalizaciones y ejecución de la red se procurará utilizar los criterios de la NTE-ISA.

2. Cuando sea necesario instalar depuradora, su ejecución se adaptará a lo previsto en la NTE-ISD.

3. Los correspondientes proyectos, redactados por técnico competente, podrán utilizar distintos criterios siempre que se justifiquen adecuadamente.

#### 2.4.5. ACOMETIDAS

1. Las acometidas se harán a costa de los particulares interesados, previa la obtención de la correspondiente licencia. Se prohíbe expresamente la perforación de los conductos.

2. El diámetro interior mínimo de acometidas domiciliarias será de 200 mm, y el de desagües de sumideros no será inferior a 250 mm.

### 2.5. SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA

#### 2.5.1. PREVISION DE ENERGIA

1. A efectos de previsión de cargas se consideran los siguientes valores:

POTENCIA:



Nº DE ABONADOS	ELECTRIFICACIÓN MIN. Y MEDIA	ELECTRIFICACIÓN ELEVADA
2 a 4	1	0,8
5 a 15	0,8	0,7
15 a 25	0,6	0,5
25	0,5	0,4

### 2.5.2. POTENCIA MINIMA POR VIVIENDA

El grado de electrificación de las viviendas será el que de acuerdo con su utilización determine el propietario, sin embargo, como mínimo, dependerá de su superficie, según el siguiente cuadro.

GRADO DE ELECTRIFICACIÓN	SUPERFICIE MAXIMA (m <sup>2</sup> )
Mínima (3.000 W)	80
Media (5.000 W)	150
Elevada (8.000 W)	200

### 2.5.3. PREVISION DE CENTROS DE TRANSFORMACION

1. Cuando se construya un local, edificio o agrupación de éstos cuya previsión de cargas exceda 50 KVA, la propiedad del inmueble deberá reservar un local destinado al montaje de la instalación de un centro de transformación que pueda adaptarse al cumplimiento de las condiciones impuestas por el Reglamento Electrotécnico para Alta Tensión. El Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformación, y el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión o certificado de la empresa suministradora en el caso de que no sea necesario el centro de Transformación.

2. Se prohíbe la instalación de líneas aéreas de alta tensión dentro del suelo urbano. En suelo urbano industrial se estará a lo que señale la normativa sectorial.

3. Los centros de transformación se localizarán sobre terrenos de propiedad privada.

4. Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación. Cuando esto no resulte posible, su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

### 2.5.4. CARACTERISTICAS DE LA RED

1. La distribución en baja tensión será preferentemente 380/220

TIPO DE ESPACIO URBANO	ILUMINACION MEDIA (LUX)	FACTOR DE UNIFORMIDAD
Travesía	22	0,30
Calle de tráfico rodado	12	0,25
Calle preferentemente peatonal	10	0,20
Plazas	12	0,25
Paseos	15	0,25
Parques	10	0,25

En cualquier caso se debe alcanzar un nivel de iluminación tal que garantice la seguridad vial y ciudadana, así como la orientación.

### 2.6.3. SUSTENTACION

1. Será obligatorio el uso de báculos o postes en las zonas que cuenten con acerado de ancho superior a 2,00 m y donde la anchura de la vía lo demande, así como en los casos de paseos, plazas y parques.

2. Se prohíben las columnas en calles estrechas, empleándose en estos casos faroles de diseño clásico sobre palomillas sujetas a fachadas.

3. Se permite la utilización de brazos murales en calles, preferentemente en las estrechas. Esta colocación deberá tener en cuenta el potencial obstáculo que suponen los cuerpos volados sobre fachada. Pese a ello las luminarias han de quedar perfectamente alineadas. Su ubicación se realizará minimizando la intrusión luminosa en las viviendas.

### 2.6.4. LUMINARIAS Y LAMPARAS

1. Igualmente se recomienda que la disposición de las luminarias

V y el Tendido de cables deberá ser subterráneo. Tan sólo se permitirá el tendido aéreo con carácter provisional hasta que el Ayuntamiento lo considere, no corriendo en ningún caso a cargo de éste las obras correspondientes. No obstante, sin perjuicio de lo anterior, podrá autorizarse el tendido aéreo cuando concurran especiales circunstancias de excepcionalidad que deberán quedar plenamente justificadas.

2. Cuando sean subterráneas, los conductores deberán instalarse en el interior de conductos enterrados a una profundidad mínima de 0,60 m, estableciéndose registros suficientes y convenientemente dispuestos de modo que la sustitución, reposición o ampliación de los conductores pueda efectuarse fácilmente. Se colocarán arquetas de registro en todos los cruces.

3. Los centros de transformación y redes de distribución tienen el carácter de sistemas generales debiendo preverse, por el planeamiento, las reservas de suelo público necesarias.

### 2.5.5. NORMATIVA APLICABLE

El cálculo y ejecución de la red se ajustará a lo previsto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e instrucciones complementarias que lo desarrollan.

### 2.6. ALUMBRADO EXTERIOR

#### 2.6.1. CONDICIONES ESTETICAS

Deberá tenerse en cuenta el que los puntos de luz contribuyan a la ambientación y ornato del lugar, armonizando con el carácter de la zona, ya que su estética tendrá en la mayor parte de los casos tanta importancia como sus características luminotécnicas. Tendrá función de elemento caracterizador del espacio urbano, tanto de día como de noche.

#### 2.6.2. NIVEL MEDIO DE ILUMINACION

En el cálculo del alumbrado se considerarán los siguientes valores orientativos del nivel medio de iluminación y factor de uniformidad a adoptar según el tipo de espacio urbano:

sea bilateral, al tresbolillo o pareadas.

Debiendo colocarse a tresbolillo cuando la anchura de la calzada sea igual o inferior al doble de la anchura del punto de luz, y pareada en los demás casos. Como valores mínimos recomendados de la relación entre la altura del punto de luz y la anchura de calzada se dan los siguientes:

DISPOSICION	VALOR MINIMO	VALOR RECOMENDADO
Bilateral al tresbolillo	1/2	2/3
Bilateral pareadas	1/3	1/2

En calles abiertas, propias de periferias urbanas, se recomienda la disposición unilateral, que facilita una mejor orientación visual, buscando un cierto efecto pantalla con esta disposición, para contribuir al cierre visual de la zona o polígono.

2. Como relación aconsejable entre la separación de los puntos de luz y su altura, en función de la iluminación media que se pretenda conseguir, se dan los siguientes valores:

ILUMINACION MEDIA (LUX)	RELACION SEPARACION/ALTURA
De 2 a 7	De 4 a 5
De 7 a 15	De 3,5 a 4
De 15 a 30	De 2 a 3,5

3. La altura de montaje de las luminarias no superará la altura media de cornisa de la edificación adyacente, recomendándose no superar alturas de cinco o seis metros en las calles estrechas.

4. Las luminarias serán de distribución asimétrica y cerradas, por su mayor durabilidad y eficacia luminosa. Su diseño y tamaño se adecuará a la altura de montaje y al carácter del espacio a iluminar.

5. Las farolas de báculo serán preferentemente de diseño clásico, en hierro fundido.

6. Las lámparas podrán ser de vapor de mercurio alta presión, color corregido o de halogenuros metálicos (estos últimos se recomiendan para resaltar entornos, edificios y obras públicas de interés).

#### 2.6.5. CARACTERISTICAS DE LA RED

1. La red podrá ser subterránea o sobre fachada: En el primer caso los conductores se situarán a una profundidad mínima de 0,40 m bajo las aceras, embutidos en canalización de PVC rígido, y su sección no será inferior a 6 mm<sup>2</sup>. En el segundo caso se cuidará especialmente el trazado de la instalación que deberá ser extremadamente respetuosa con las edificaciones a las que se adose.

La sección mínima de los conductores será de 2,5 mm<sup>2</sup>.

2. Los centros de mando estarán dotados de accionamiento automático. Se procurará su inclusión en la edificación aledaña o en el propio centro transformador.

3. Se valorará, con objeto de reducir el consumo, la inclusión de reductor de potencia alternativamente a circuitos de media noche.

4. Como norma general se evitará la utilización reiterada de diseños propios del alumbrado de carreteras y ciudades, recomendándose modelos que, sin merma de su funcionalidad, se integren mejor en el medio ambiente urbano.

#### 2.6.6. NORMATIVA APLICABLE

1. Para el dimensionado de la red así como en la ejecución de la misma se utilizarán los criterios de la NTE/IEE, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias.

2. El correspondiente proyecto, redactado por técnico competente, podrá utilizar distintos criterios siempre que se justifiquen adecuadamente.

#### 2.6.7. PREVISION DE CENTROS DE TRANSFORMACION

Si la instalación tiene una previsión de cargas superior a 30 KVA de potencia instalada, se deberá cumplir con todos los requisitos en el Reglamento Electrotécnico para Alta Tensión.

### 2.7 REDES DE TELEFONIA, COMUNICACIONES POR CABLE Y DISTRIBUCION DE GAS

#### 2.7.1. CONDICIONES GENERALES

- Todas las instalaciones serán subterráneas y discurrirán bajo las aceras y no bajo la calzada (siempre que la anchura de la acera lo permita).

- Todas las acometidas o enganches a los servicios anteriores deberán contar con la conformidad previa de la compañía suministradora del servicio, y tendrán que cumplir con las especificaciones de la misma y con la normativa vigente en cada caso.

- Las operaciones en las distintas redes (implantación, acometidas, instalaciones particulares, etc.) deberán ser realizadas por la compañía suministradora o por cualquier entidad técnica que cuente con la autorización pertinente en cada caso (según las especificaciones de las Consejerías de Industria y de Ciencia y Tecnología).

- Cualquier proyecto para la implantación de estas redes deberá incorporar el preceptivo Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental.

#### 2.7.2. RED DE DISTRIBUCION Y DISPERSION DE TELEFONIA

Se deben establecer registros suficientes y convenientemente dispuestos de modo que la sustitución, reposición o ampliación de

los conductores pueda efectuarse fácilmente.

#### 1. Acera de 2 metros o mayor:

- La canalización irá enterrada a un mínimo de 0,60 m por debajo de la cota de la acera.

- La anchura libre necesaria para la excavación será de 0,20 m.

- Las características de la canalización cumplirán con las especificaciones de la compañía suministradora del servicio, y se adaptarán a la normativa vigente que le sea de aplicación.

#### 2. Acera de menos de 2 metros:

- La canalización irá enterrada a un mínimo de 1 metro por debajo de la cota de la calzada.

- La anchura libre necesaria para la excavación será de 0,40 m.

- La separación entre la excavación y el bordillo será de 1,50 m, salvo que no existan otras canalizaciones más próximas al mismo, en cuyo caso se podrá reducir esta distancia en 0,5 m.

- Las características de la canalización cumplirán con las especificaciones de la compañía suministradora del servicio, y se adaptarán a la normativa vigente que le sea de aplicación.

#### 2.7.3. RED DE COMUNICACIONES POR CABLE

Se deben establecer registros suficientes y convenientemente dispuestos de modo que la sustitución, reposición o ampliación de los conductores pueda efectuarse fácilmente.

#### 1. Acera de 2 metros o mayor:

- La canalización irá enterrada a un mínimo de 1,00 m por debajo de la cota de la calzada.

- La anchura libre necesaria para la excavación será de 0,40 m.

- La separación entre la excavación y el bordillo será de 1,00 m.

- Las características de la canalización cumplirán con las especificaciones de la compañía suministradora del servicio, y se adaptarán a la normativa vigente que le sea de aplicación.

#### 2. Acera de menos de 2 metros:

- La canalización irá enterrada a un mínimo de 1,00 m por debajo de la cota de la calzada.

- La anchura libre necesaria para la excavación será de 0,20 m.

- La separación entre la excavación y el bordillo será de 1,90 m, salvo que no existan otras canalizaciones más próximas al mismo, en cuyo caso se podrá reducir esta distancia hasta 1,00 m de distancia del bordillo.

- Las características de la canalización cumplirán con las especificaciones de la compañía suministradora del servicio, y se adaptarán a la normativa vigente que le sea de aplicación.

#### 2.7.4. RED DE DISTRIBUCION DE GAS

#### 1. Acera de 2 metros o mayor:

- La canalización irá enterrada a un mínimo de 0,60 m por debajo de la cota de la acera.

- La anchura libre necesaria para la excavación será de 0,45 m.

- Los bordes de la excavación se situarán a 1,05 m de la fachada y a 1,50 m del bordillo de la acera.

- Las características de la canalización cumplirán con las especificaciones de la compañía suministradora del servicio, y se adaptarán a la normativa vigente que le sea de aplicación.

#### 2. Acera de menos de 2 metros:

- La canalización irá enterrada a un mínimo de 1 m por debajo de la cota de la calzada.

- La anchura libre necesaria para la excavación será de 0,50 m.

- La separación entre la excavación y el bordillo será de 1,00 m, para no afectar a la franja donde se ubican los sumideros de rígora (recogida de aguas pluviales).

- Las características de la canalización cumplirán con las especificaciones de la compañía suministradora del servicio, y se adaptarán a la normativa vigente que le sea de aplicación.

### 2.8. PAVIMENTACION, JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO

#### 2.8.1. CONDICIONES GENERALES

Además de transmitir al terreno las presiones debidas al tráfico y de proporcionar a éste una superficie de rodadura adecuada, la elección y diseño del pavimento tendrá en cuenta el carácter del entorno, sus colores y texturas, así como la función de la calle dentro de la trama urbana. Los pavimentos serán de alguno de estos tipos:

- Adoquinado de piedra
  - Enlosado de piedra
  - Enmorrillado de cantos rodados sobre solera
  - Ladrillo macizo a sardinel
  - Hormigón tratado en vías de circulación rodada
  - Baldosa hidráulica antideslizante
  - Tierra
  - Cualquiera de las combinaciones con las soluciones anteriores
- 2.8.2. PARQUES**

1. Se consideran como parques los espacios libres de uso público de gran superficie con predominio de árboles y jardinería.

2. Como criterio general se procurará mantener la topografía actual, evitando movimientos innecesarios de tierra. No obstante, podrán admitirse otras soluciones, debidamente justificadas.

3. El trazado se realizará con respeto a las alineaciones fijadas en este Plan o en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

4. La pavimentación deberá ser preferentemente terriza pudiendo incluirse zonas con pavimento de piedra, hormigón prefabricado o lavado o baldosa hidráulica antideslizante.

5. Las zonas terrizas, para juegos de niños o prácticas deportivas, estarán perfectamente acotadas y delimitadas. Contarán con el drenaje adecuado y su superficie será saneada y tratada con arena de miga y otros áridos de préstamo.

6. La jardinería, y fundamentalmente las alineaciones de árboles marcando los itinerarios peatonales, serán los principales conformadores de su estructura interna.

#### 2.8.3. PASEOS

Se consideran como paseos los espacios libres de uso público de carácter lineal y uso peatonal.

Se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- Predominio de la pavimentación dura de carácter peatonal: piedra, hormigón prefabricado o lavado, o baldosa hidráulica antideslizante. En su defecto o combinado con ésta se admite la pavimentación terriza.

- La jardinería se basará en alineaciones de árboles y, en su caso, pequeños parterres longitudinales en las lindes de separación con el tráfico rodado.

- El diseño de todo el itinerario será tal que permita su reconocimiento y seguimiento. Se cuidará especialmente la pavimentación e iluminación.

#### 2.8.4. PLAZAS

1. Tendrán esta consideración los espacios libres de uso público en el cruce de dos o más calles.

2. Se aplicará en las mismas los siguientes criterios:

a) Predominio de pavimentación dura de carácter peatonal, empedrado, hormigón prefabricado o lavado o baldosa hidráulica antideslizante. Cuando no se distinga mediante bordillos la zona de tráfico de la zona de peatones se irá a una pavimentación que aunque resista bien las cargas del tráfico no invite a la velocidad: adoquinado, empedrado, mixto, etc.

b) La jardinería se basará en disposiciones de árboles y parterres de separación con las zonas de tráfico rodado.

c) El mobiliario urbano al igual que en parques y paseos estará compuesto de bancos, pérgolas, farolas, papeleras, fuentes, esculturas, kioscos de música, etc. y elementos focales que determinen la composición.

#### 2.8.5. TRAMOS URBANOS DE CARRETERAS

1. Se entiende por tramos urbanos de carreteras la calle que atraviesa o bordea un núcleo de población con un tráfico de carácter interurbano.

2. Los tramos urbanos de carreteras se ajustarán a las siguientes características:

a) Deben contar con una anchura mínima de calzada de 9 m y aceras de 3 m.

b) En el caso que los tramos urbanos de carreteras tengan al mismo tiempo carácter de calle principal, la pavimentación, aún resistiendo bien las cargas del tráfico, no deben invitar a la velocidad.

c) Bordillos de piedra u hormigón y acerados de piedra, hormigón prefabricado o lavado o baldosa hidráulica antideslizante.

d) La jardinería se limitará, en su caso, a las alineaciones de árboles, paralelos a la calzada y pequeños parterres ajardinados.

e) La pendiente longitudinal nunca será inferior al 0,5 %, y la pendiente transversal de calzada y aceras no será menor del 2 %.

f) Las calzadas con anchura superior a 4,00 m se resolverán con bombeo del 2 % a ambos lados.

#### 2.8.6. CALLES DE TRAFICO RODADO

1. Salvo en zonas consolidadas deben contar con un ancho mínimo de 6,50 m distribuidos en 3,50 m de calzadas y dos aceras de 1,50 m. En el caso de ser doble dirección el ancho mínimo será de 9 m con 6,00 m de calzada y dos aceras de 1,50 m. Cuando existan aparcamientos el espacio para vehículos será de 2,50 x 4,50 m.

2. La pavimentación no debe invitar a la velocidad y debe responder a las características tipológicas y ambientales del lugar.

3. La jardinería podrá ser igual que en las travesías, siempre que el ancho de las aceras lo permita.

4. La pendiente longitudinal de las calles nunca será inferior al 0,5 %, y la pendiente transversal de calzadas y aceras no será menor del 2 %.

5. En calzadas de ancho menor de 4,00 m se realizará bombeo o pendiente (> 2 %) a un solo lado para la evacuación de aguas.

6. Las calzadas con anchura superior a 4,00 m se resolverán con bombeo del 2 % a ambos lados.

#### 2.8.7. CALLE PREFERENTEMENTE PEATONAL

1. En calles de anchura inferior a 6 m deberán suprimirse los acerados conduciendo la escorrentía al centro de la calle y ejecutando una pavimentación con carácter preferentemente peatonal aunque resista cargas de tráfico.

2. Deberán evitarse las calles con pavimentación absolutamente peatonal que imposibilite la circulación rodada, con excepción de las que deban escalonarse debido a la fuerte pendiente.

3. La pendiente longitudinal de las calles nunca será inferior al 0,5 %, y la pendiente transversal no será menor del 1 % ni mayor del 2 %.

#### 2.8.8. ELEMENTOS SINGULARES

Los elementos singulares de pavimentación, jardinería o mobiliario urbano, como por ejemplo empedrados, árboles de gran porte, rótulos, numeración de calles, etc., deberán ser respetados, debiendo, los de nueva implantación, seguir un criterio de diseño acorde con lo existente.

#### 2.9. ELIMINACION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS. ACCESIBILIDAD

Los proyectos de urbanización se diseñarán de manera que se permita el acceso a todas las personas (sean discapacitados o no), con las condiciones establecidas en:

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

- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre de la Consejería de Bienestar Social de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha por el que se aprueba el código de accesibilidad de Castilla-La Mancha.

- Real Decreto 556/1989 de 19 de mayo por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

A tal efecto, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- Deberán suprimirse de las aceras todos los obstáculos que entorpezcan el paso.

- En pasos de peatones se cumplirán las siguientes condiciones:

· Colocación de bordillos rebajados.

· No se situarán elementos que supongan un obstáculo de cualquier tipo.

· Deberán situarse estratégicamente, de manera que permitan el acceso a todos los lugares.

- Además de en los pasos de peatones, se colocarán bordillos rebajados en los tramos de acera que den acceso a un parque o cualquier tipo de servicio público o equipamiento cotidiano (Ayuntamiento, Iglesia, supermercados, buzones, farmacias,

aparcamientos, etc.), así como en todas las esquinas de la vía pública.

- Se colocarán bolardos en todos los rebajes de aceras, para evitar que resulte obstaculizado el paso por el estacionamiento de vehículos.

- Será obligatoria la colocación de rampas en todos los lugares públicos que presenten un desnivel en su acceso que sea superior a la altura de los bordillos de acera. Las rampas se situarán en lugares que no entorpezcan el tránsito, y cumplirán con las siguientes condiciones:

- La anchura será superior a 1,20 m.
- La longitud de cada tramo de rampa será inferior a 6 m.
- Serán preferentemente rectas.
- Su pendiente no será superior al 7 %.

#### 2.10. SEÑALIZACIÓN VIAL

Como norma general las señales y materiales empleados en señalización deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La pintura empleada deberá ser reflectante en todos los casos, y cumplir con la normativa de señalización vigente.

- Se emplearán señales normalizadas, que deberán estar suficientemente ancladas para garantizar su estabilidad.

- Las señales y los correspondientes postes o elementos de sujeción deberán ser de aluminio.

- Las señales se colocarán donde no estorben y puedan verse con claridad. No deben colocarse en lugares que sean susceptibles de un posible cruce de peatones, para no obstruir el paso de los mismos.

Suficientemente documentado el planeamiento aquí reflejado referente al Término Municipal de El Balletero (Albacete), se eleva el presente Plan de Ordenación Municipal a los Organismos Competentes para su aprobación.

Albacete, abril de 2002.–IVA LEYING, S.A. Fdo.: Antonio A. Fernández-Pacheco López.

El Balletero a 31 de julio de 2006.–El Alcalde, ilegible.

•17.183•

#### PRECIOS

\* Suscripción anual: ..... 80,04 €

\* Suscripción semestral: 42,69 €

\* Suscripción trimestral: 26,69 €

\* Número del día: ..... 0,75 €

\* Número atrasado: ..... 0,96 €

El pago de la suscripción es por adelantado. IVA incluido

\* Por cada carácter alfanumérico:

Tarifa ordinaria, 0,041 €; tarifa urgente, 0,082 €

\* Por cada gráfico a insertar:

1/4 página: Tarifa ordinaria, 64,03 €; tarifa urgente, 128,06 €

1/2 página: Tarifa ordinaria, 128,05 €; tarifa urgente, 256,10 €

1 página: Tarifa ordinaria, 256,10 €; tarifa urgente, 512,20 €

\* Inserciones con características técnicas especiales:

Recargo del 100%.

\* Tarifa mínima de publicación, 58,70 €

IVA no incluido

Administración: SERVICIO DE PUBLICACIONES.

DIPUTACIÓN DE ALBACETE

C/ Mariana Pineda, 41 – C.P. 02005

(antes Comandante Molina)

Tfno: 967 52 30 62

Fax: 967 21 77 26

e-mail: boletin@dipualba.es

http://www.dipualba.es/bop

