



BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE ALBACETE

Miércoles 19 de Mayo, 2004

Suplemento al número 58

SUMARIO

Pág.

Administración Local

Ayuntamiento de: Navas de Jorquera

1

Administración de Justicia

Juzgados de lo Social: Números 2 y 3 de Albacete

50

• ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE NAVAS DE JORQUERA

NORMAS SUBSIDIARIAS

Normas Subsidiarias de ámbito municipal

Ayuntamiento de Navas de Jorquera

Normas urbanísticas

Índice

Título preliminar

Disposiciones generales

Título I

Desarrollo de las Normas Subsidiarias

Capítulo 1. Disposiciones generales

Capítulo 2. Instrumentos de ordenación

Sección 1ª Principios generales

Sección 2ª Instrumentos de ordenación

Sección 3ª Tramitación y aprobación de los planes

Sección 4ª Innovación de la ordenación

Capítulo 3. Instrumentos de gestión

Sección 1ª Principios generales

Sección 2ª Instrumentos de gestión

Capítulo 4. Instrumentos de ejecución

Sección 1ª Principios generales

Sección 2ª Instrumentos de ejecución

Título II

Normas de Régimen Jurídico

Capítulo 1. Régimen urbanístico del suelo

Sección 1ª Principios generales

Sección 2ª Clasificación del suelo

Capítulo 2. Derechos, obligaciones y cargas de los propietarios

Sección 1ª Cesiones obligatorias

Sección 2ª Costes y conservación de la urbanización

Sección 3ª Desarrollo de ejecución

Capítulo 3. Intervención en la edificación y uso del suelo

Sección 1ª Licencias urbanísticas

Sección 2ª Licencias de apertura industrial y actividades

Sección 3ª Parcelaciones

- Sección 4ª Conservación de las edificaciones. Ordenes de ejecución
- Sección 5ª Declaración de ruina
- Sección 6ª Protección de la legalidad urbanística
- Título III
- Normas de protección
- Capítulo 1. Protección de infraestructuras
- Sección 1ª Disposiciones generales
- Sección 2ª Protección a la red de transportes
- Sección 3ª Protección a la red de infraestructuras y otras instalaciones de servicios
- Capítulo 2. Protección de recursos y del dominio público
- Sección 1ª Protección de recursos hidrológicos
- Sección 2ª Protección de la vegetación
- Sección 3ª Protección de la fauna
- Sección 4ª Protección de la atmósfera
- Sección 5ª Protección de los suelos
- Sección 6ª Protección del paisaje
- Sección 7ª Protección de las vías pecuarias
- Capítulo 3. Protección del patrimonio histórico-artístico
- Sección 1ª Disposiciones generales
- Sección 2ª Protección de los yacimientos de interés científico y de las construcciones de interés histórico-cultural
- Anexo al Título III. Normativa sectorial aplicable
- Título IV
- Normas de aplicación en suelo rústico
- Capítulo 1. Condiciones generales de edificación y regulación de servicios
- Sección 1ª Disposiciones generales
- Sección 2ª Condiciones de volumen y superficie
- Sección 3ª Condiciones estéticas y constructivas
- Sección 4ª Condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas
- Capítulo 2. Condiciones generales de uso y regulación de actividades
- Sección 1ª Disposiciones generales
- Sección 2ª Actividades relacionadas con usos agrarios
- Sección 3ª Actividades relacionadas con almacenaje, maquinaria y productos agrarios
- Sección 4ª Actividades extractivas
- Sección 5ª Actividades industriales
- Sección 6ª Infraestructuras
- Sección 7ª Vertederos
- Sección 8ª Actividades turísticas y recreativas
- Sección 9ª Otras actividades declaradas de utilidad pública o de interés social
- Sección 10ª Vivienda unifamiliar
- Capítulo 3. Normas de planeamiento
- Sección 1ª Disposiciones generales
- Capítulo 4. Condiciones particulares de zona
- Sección 1ª Disposiciones generales
- Título V
- Normas de aplicación en suelo urbano
- Capítulo 1. Condiciones generales de edificación
- Sección 1ª Disposiciones generales
- Sección 2ª Condiciones de parcela
- Sección 3ª Alineaciones y rasantes
- Sección 4ª Altura de los edificios
- Sección 5ª Altura de las plantas
- Sección 6ª Patios
- Sección 7ª Cuerpos volados
- Sección 8ª Retranqueos y chaflanes
- Sección 9ª Fondo edificable
- Sección 10ª Condiciones estéticas
- Sección 11ª Condiciones técnicas y de habitabilidad
- Capítulo 2. Condiciones generales de uso
- Sección 1ª Disposiciones generales
- Sección 2ª Uso administrativo
- Sección 3ª Uso agropecuario
- Sección 4ª Uso almacén
- Sección 5ª Uso comercial
- Sección 6ª Uso deportivo
- Sección 7ª Uso docente
- Sección 8ª Uso espectáculo
- Sección 9ª Uso garaje-aparcamiento
- Sección 10ª Uso hotelero
- Sección 11ª Uso industrial
- Sección 12ª Uso oficinas
- Sección 13ª Uso religioso
- Sección 14ª Uso sanitario
- Sección 15ª Uso socio-cultural
- Sección 16ª Uso vivienda
- Sección 17ª Uso zona verde
- Capítulo 3. Condiciones generales de urbanización
- Sección 1ª Disposiciones generales
- Sección 2ª Abastecimiento de agua
- Sección 3ª Saneamiento y alcantarillado
- Sección 4ª Suministro de energía eléctrica
- Sección 5ª Alumbrado exterior
- Sección 6ª Pavimentación, jardinería y mobiliario urbano
- Sección 7ª Accesibilidad urbanística
- Capítulo 4. Normas de planeamiento
- Sección 1ª Ambito y tipos de actuación
- Sección 2ª Sistemas de gestión
- Capítulo 5. Condiciones particulares de zona
- Sección 1ª Disposiciones generales
- Sección 2ª Ordenanza ZU-1: Casco histórico
- Sección 3ª Ordenanza ZU-2: Zona de ampliación
- Sección 4ª Ordenanza ZU-3: Zona residencial unifamiliar
- Sección 5ª Ordenanza ZU-D: Zona dotacional
- Sección 6ª Ordenanza ZU-V: Zonas verdes
- Sección 7ª Ordenanza ZU-IN: Zona industrial
- Sección 8ª Ordenanza ZUPE: Zona producción iglesia
- Capítulo 5. Fichero de las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado
- Unidad de actuación 1 (UA 1)
- Unidad de actuación 2 (UA 2)
- Anexo 1. Terminología y definiciones
- Título VI
- Normas de aplicación en suelo urbanizable
- Capítulo 1. Condiciones generales de edificación, uso y urbanización
- Sección 1 Disposiciones generales
- Capítulo 2. Fichero de suelo urbanizable
- Sector 1

Sector 2

Título preliminar
Disposiciones generales

Artículo 1. Naturaleza, objeto y ámbito de aplicación.

Las presentes Normas Subsidiarias Municipales se redactan de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 20 de junio y Reglamentos que la desarrollan. Tienen el carácter de Normas Subsidiadas de Planeamiento de acuerdo con lo previsto en los artículos 75 y 77 a 80 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y los artículos 91 a 97 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Dado que el proceso de redacción se comenzó hace ya cierto tiempo y que la aprobación inicial había recaído ya sobre estas Normas Subsidiarias con anterioridad a que se promulgara la Ley 2/1998, del 4 de junio, sobre la Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (LOTAU) se ha continuado tramitando conforme a la ordenación vigente en su momento de acuerdo con la Disposición Transitoria Cuarta acerca de los planes e instrumentos en curso de aprobación en el momento de la entrada en vigor de la citada Ley. En todo caso las determinaciones de estas Normas Subsidiadas se ajustan plenamente a dicha Ley en lo que se refiere al régimen urbanístico del suelo y la actividad de ejecución tal como recoge el punto segundo de la citada Disposición transitoria cuarta.

Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal, tienen por objeto clasificar el suelo en urbano, urbanizable y rústico, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano y urbanizable, en su caso, fijando las normas de protección del suelo rústico.

Serán de aplicación en la totalidad del ámbito territorial del término municipal.

Artículo 2. Vigencia.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento tendrán vigencia indefinida y entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el *Boletín Oficial* de la provincia de Albacete.

Artículo 3. Revisión y modificación.

1. La alteración del contenido de las presentes Normas Subsidiarias Municipales podrá llevarse a cabo mediante la revisión de las mismas o la modificación de alguno, o algunos, de los elementos que las constituyen.

2. La modificación de cualquiera de los elementos de las presentes Normas se sujetará a las mismas disposiciones enunciadas para su formulación.

3. El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, sobre la base de inadecuación de estas Normas a la realidad existente, iniciar los trámites para su revisión, o bien, una vez detectada la necesidad de incorporar nuevas determinaciones con carácter complementario, realizar la modificación correspondiente.

4. Se consideran como otras circunstancias para la modificación o revisión, la aparición de nueva legisla-

ción o modificación de la vigente que aconseje adaptar el texto normativo, o la aprobación de un planeamiento de rango superior que así lo disponga o lo haga necesario.

5. En todo caso, las Normas quedarán sin efecto cuando se apruebe el correspondiente Plan General de Ordenación Urbana del municipio a que afecte.

Artículo 4. Efectos.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento serán de obligado cumplimiento tanto para la Administración como para los particulares.

Artículo 5. Contenido.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento se componen de los siguientes documentos:

- a. Memoria informativa.
- b. Planos de información.
- c. Memoria justificativa de la ordenación.
- d. Planos de ordenación.
- e. Normas urbanísticas.

Título I

Desarrollo de las normas subsidiarias

Capítulo 1

Disposiciones generales

Artículo 1.1.1. Organos actuantes.

La aplicación de estas Normas se realizará por los Organismos competentes para la aprobación, gestión y ejecución de los actos e instrumentos de Planeamiento.

Artículo 1.1.2. Instrumentos de desarrollo.

En el desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias la Ley habilita los siguientes instrumentos:

1. Instrumentos de ordenación.
2. Instrumentos de gestión.
3. Instrumentos de ejecución.

Capítulo 2

Instrumentos de ordenación

Sección 1ª Principios generales

Artículo 1.2.1. Principios generales.

El desarrollo de las determinaciones previstas en las Normas para el suelo urbano se realizará a través de Planes Especiales y Estudios de Detalle.

Sección 2ª. Instrumentos de ordenación

Artículo 1.2.2. Planes especiales.

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en las Normas Subsidiarias de planeamiento podrán formularse Planes Especiales, sin necesidad de la aprobación previa del Plan Parcial, con las siguientes finalidades:

- a. Crear o ampliar reservas de suelo dotacional.
- b. Definir o proteger infraestructuras, las vías de comunicación, el paisaje o el medio natural.
- c. Adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico.
- d. Concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras.

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

2. Con las mismas finalidades señaladas en el número anterior podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior para áreas concretas de suelo urbano,

debiendo diferenciar los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización de las que se sometan al régimen de actuaciones de edificación.

3. Los Planes Especiales deberán redactarse con el mismo grado de detalle y contendrán las mismas determinaciones que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen.

4. Los Planes Especiales contendrán los documentos previstos en el artículo 30 de la LOTAU y en el Reglamento de Planeamiento.

Artículo 1.2.3. Estudios de detalle.

1. Los estudios de detalle se formularán para las áreas y en los supuestos previstos en los restantes planes municipales, debiendo comprender, como máximo la manzana o unidad urbana equivalente completa. Tendrán por objeto la previsión o el reajuste, según proceda, de:

a. Las alineaciones y las rasantes.

b. La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales.

2. Los estudios de detalle no podrán alterar la calificación del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción haya previsto el planeamiento aplicable.

3. Los estudios de detalle contendrán los documentos establecidos en el artículo 30 de la LOTAU y en el Reglamento de Planeamiento.

Sección 3ª. Tramitación y aprobación de los planes

Artículo 1.2.4. Elaboración de Planes Especiales y estudios de detalle.

1. La elaboración y tramitación de los Planes Especiales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada y estudios de detalle de iniciativa municipal o particular, se regirán por las reglas establecidas en el artículo 35 de la LOTAU.

Siguientes finalidades:

Sección 4ª. Innovación de la ordenación

Artículo 1.2.5. El régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes.

1. Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

2. Toda innovación de la ordenación y demás parámetros urbanísticos estará regulada conforme a lo dispuesto en los artículos 17 y 39 de la LOTAU.

Capítulo 3

Instrumentos de gestión

Sección 1ª. Principios generales

Artículo 1.3.1. Función legitimadora del planeamiento.

1. Para la ejecución de las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano será suficiente que dichas Normas contengan 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.

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

3. En los sectores en que se estructura el suelo urbanizable se actuará mediante los Planes Parciales correspondientes.

Artículo 1.3.2. Requisitos generales para la ejecución.

1. 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.

2. 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.

3. 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.

Sección 2ª. Instrumentos de gestión

Artículo 1.3.3. Sistemas de gestión.

1. La ejecución de las unidades de actuación se realizará mediante gestión directa o indirecta, al amparo de lo establecido en la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha (Ley 2/1998, de 4 de junio LOTAU).

2. El tipo de gestión se delimitará en el Plan y, en su defecto, al delimitarse la unidad de actuación.

Artículo 1.3.4. Gestión directa.

1. La gestión directa, regulada en la Sección 2ª, artículo 116 de la Ley 2/1998, de 4 de junio (LOTAU), 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.

Artículo 1.3.6. Gestión indirecta.

1. La gestión indirecta, regulada en la Sección 3ª artículos 117 y siguientes de la Ley 2/1998, de 4 de junio (LOTAU), 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.

2. 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.

Artículo 1.3.6. Expropiación.

1. La expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará para el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

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

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

2.—El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación 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.

Artículo 1.3.7. Reparcelación.

1. Se entiende por reparcelación la agrupación o integración del conjunto de fincas comprendidas en la unidad de ejecución 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.

2. La reparcelación 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 con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda a la Administración actuante.

3. La LOTAU en los artículos 89 a 85 establece las distintas situaciones para su ejecución y el Reglamento de Gestión Urbanística habilita los siguientes procedimientos reparcelatorios abreviados:

a. Reparcelación voluntaria. Cuando todos los propietarios formulen propuesta de reparcelación formalizada en escritura pública.

b. Reparcelación simplemente económica. Cuando más del 50% de la superficie de un polígono o unidad de actuación se halle edificado conforme al Plan, la reparcelación limitará sus efectos a la redistribución material de los terrenos restantes y a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados.

c. Normalización de fincas. Se aplicará este procedimiento siempre que no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento.

d. Reparcelación forzosa. Cuando el municipio la imponga por ser necesaria para la ejecución del planeamiento.

Capítulo 4

Instrumentos de ejecución

Sección 1ª. Principios generales

Artículo 1.4.1. Tipos de instrumentos.

1. La ejecución de las determinaciones que el Plan prevea en cuanto se refiere a la urbanización, se llevará a efecto mediante:

- a. Actuaciones urbanizadora.
- b. Actuaciones edificatorias.
- c. Obras públicas ordinarias.
- d. Programas de actuación urbanizadora.
- e. Proyectos de urbanización.

Sección 2ª. Instrumentos de ejecución

Artículo 1.4.2. Actuaciones urbanizadoras.

1. Son actuaciones urbanizadoras las que supongan la realización material de obras públicas para la urbanización conjunta de dos o más parcelas, desarrollada de una sola vez o por fases conforme a una única programación.

Estas actuaciones se regularán por lo establecido en el artículo 99 de la LOTAU.

Artículo 1.4.3. Actuaciones edificatorias.

1. Son actuaciones edificatorias las que tienen por objeto un único solar o una sola parcela para su edificación con previa o simultánea realización de las obras de urbanización.

Estas actuaciones se regularán por lo establecido en el artículo 102 de la LOTAU.

Artículo 1.4.4. Obras públicas ordinarias.

1. Las obras de urbanización podrán realizarse mediante la ejecución directa por la Administración, en virtud a lo establecido en los artículos 100 y 129 de la LOTAU.

Artículo 1.4.5. Programas de actuación urbanizadora.

1. Los Programas de Actuación Urbanizadora determinan y organizan la actividad de ejecución, fijando la forma de gestión de ésta.

2. Los Programas de Actuación Urbanizadora deberán abarcar una o varias unidades de actuación completas y se desarrollarán según lo establecido en los artículos 110 a 125 de la LOTAU.

Artículo 1.4.6. Proyectos de urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obra cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones correspondientes de las Normas Subsidiarias de Planeamiento y, en suelo urbanizable, la realización material de las propias de los Planes Parciales.

También podrán redactarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de los Planes Especiales de Reforma interior.

2. Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización se refiere.

2. Los Proyectos de Urbanización se registrarán por lo establecido en el artículo 111 de la LOTAU.

Título II

Normas de régimen jurídico

Capítulo I

Régimen urbanístico del suelo

Sección 1ª. Principios generales

Artículo 2.1.1. Ejercicio del derecho de propiedad.

Las facultades de derecho de la propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley 2/1998, de 4 de junio (LOTAU) de Castilla-La Mancha, o en virtud de la misma, por las presentes Normas Subsidiarias del Planeamiento, con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

Sección 2ª. Clasificación del suelo

Artículo 2.1.2. Tipos de suelo.

El territorio del municipio, afecto por las presentes Normas Subsidiarias, se clasifica en todos o alguno de

los siguientes tipos: suelo urbano, suelo urbanizable (antes apto para urbanizar), y suelo rústico ante no urbanizable).

Artículo 2.1.3. Suelo urbano.

De acuerdo con el artículo 45 de la LOTAU, se clasifica como suelo urbano:

a. Los terrenos a los que el planeamiento incluye en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie.

b. Los que en ejecución del Plan lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

Se clasificarán como suelo urbano no consolidado los terrenos clasificados como suelo urbano pero que no comprendan todos los servicios e infraestructuras previstos por el planeamiento urbanístico, o aquellos que el planeamiento les atribuye un aprovechamiento superior al existente.

Artículo 2.1.4. Suelo urbanizable.

Constituyen el suelo urbanizable los terrenos a los que las presentes Normas declaran aptos, en principio, para ser urbanizados. En principio, en las presentes Normas se clasifican dos sectores diferenciados para que en el futuro, se desarrollen tras seguir los trámites oportunos que prevén las presentes Normas.

Artículo 2.1.5. Suelo rústico.

Constituyen el suelo rústico:

a. Los terrenos a los que el planeamiento no incluye en alguno de los tipos de suelo a que se refieren los artículos anteriores.

b. Los espacios que las Normas determinen para otorgarles una especial protección, a los efectos de la Ley del Suelo y de la LOTAU, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos o culturales o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

Capítulo 2

Derechos, obligaciones y cargas de los propietarios Sección 1ª. Contenido urbanístico de la propiedad del suelo

Artículo 2.2.1 Normas generales.

1. La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento o legislación urbanística, conforme a lo establecido en la Ley (artículo 19 L.S. y artículo 49 de la LOTAU).

2. Deberes legales del derecho de propiedad del suelo (artículo 51 de la LOTAU):

A. Con carácter general:

1. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística.

2. Conservar y mantener el suelo y en su caso, la masa vegetal.

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

4. Respetar las limitaciones que deriven de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público natural.

5. Cumplir con los planes y programas conforme a la legislación administrativa reguladora.

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

B. Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo apto para urbanizar o 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.

3. Conservar y, en su caso rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones requeridas.

4. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Municipal los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas.

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

6. Costear y, en caso, ejecutar la urbanización prevista por el planeamiento.

7. Proceder, en su caso, a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

El cumplimiento de estos deberes es condición del legítimo ejercicio de los derechos determinados a continuación. La gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan en la sección 2ª, capítulo III, título I de la Ley del Suelo (artículo 20 L.S.).

3. Derechos legales de la propiedad del suelo (artículo 50 de la LOTAU):

A. Con carácter general:

1. El uso y disfrute y la explotación normales de la finca a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme a la legislación aplicable.

B. Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo no urbanizable o rústico, los derechos anteriores comprenden:

La realización de actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que están efectivamente destinados.

2. Con la excepción de los adscritos a la categoría de suelo rústico de protección ambiental, la realización de obras y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que se legitimen por la ordenación territorial y urbanística en los términos previstos en la Ley.

C. Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo apto para urbanizar o urbanizable, los derechos previstos comprenden los siguientes:

1. Competir en la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de acuerdo con el procedimiento previsto en la Ley.

2. Participar en la unión forzosa con los restantes

propietarios afectados, en la gestión indirecta de la actuación en las condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.

3. Ceder voluntariamente por su valor o percibir, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización, el correspondiente justiprecio.

D. Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano, que no cuenten con la urbanización necesaria, o ésta deba ser reformada, los derechos anteriores incluyen el derecho a ejecutar las obras de urbanización precisas.

E. Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo urbano, y tengan, además, la condición de solar, los derechos anteriores incluyen el de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico atribuido al suelo correspondiente.

Los derechos anteriores sólo alcanzan hasta donde llegue el interés efectivo del propietario, y tiene como límites, en todo caso, el contenido legítimo de los derechos de terceros y las prescripciones medioambientales que tengan por objeto la protección del suelo, el agua, el aire, la flora y la fauna, así como las de protección de los espacios naturales y del patrimonio histórico.

Artículo 2.2.2. Cesiones en suelo urbano. Aprovechamiento susceptible de apropiación.

1. Las cesiones obligatorias y gratuitas en suelo urbano se harán en favor del municipio y consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y equipamientos al servicio de la unidad de ejecución correspondiente, según las localizaciones o emplazamientos señalado en las Normas.

2. El reparto equitativo de las cargas que deriven de la aplicación de este artículo se efectuarán a través de las reparcelaciones que procedan, conforme a lo establecido en los artículos 89 y ss. de la LOTAU.

3. En suelo urbano consolidado, en aplicación del artículo 69 de la LOTAU, al no aplicarse las disposiciones sobre arcas de reparto y aprovechamiento tipo, el aprovechamiento susceptible de apropiación será el 100% del permitido por el planeamiento, mientras que en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable, este aprovechamiento susceptible de apropiación será el 90% del establecido en el planeamiento que lo desarrolle.

Sección 2ª Costes y conservación de la urbanización

Artículo 2.2.3. Sufragio de los costes de urbanización.

1. Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanizadora estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.

2. El importe de las obras de urbanización a que se refiere el punto anterior, comprenderá los siguientes conceptos:

a. Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública.

b. Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y

atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la unidad de actuación o polígono.

c. Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueren necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y hidrantes contra incendios.

d. Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución y alumbrado público.

e. Jardinería y arbolado en parques, jardines y vía pública.

3. Los particulares afectados por obras de urbanización en una unidad de actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, con cargo a las empresas concesionarias, en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios.

4. Correrán igualmente a cargo de los titulares de terrenos, y en la proporción señalada en el punto 1 de este artículo, las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones de cualquier tipo que hayan de derribarse para la correcta ejecución del Planeamiento, así como las indemnizaciones derivadas de la destrucción de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con el Planeamiento que se ejecute.

5. También será de cuenta de los adjudicatarios de terrenos comprendidos en la unidad de ejecución correspondiente el coste de redacción y tramitación de los Planes Parciales, en su caso, y de los Proyectos de Urbanización, y el importe total de los gastos de reparcelación o de compensación.

6. Los propietarios de suelo situado en zonas aptas para urbanizar según las Normas Subsidiarias de Planeamiento deberán abonar los costes de urbanización señalados en este artículo y los de ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye cada actuación individualizada, en la forma y cuantía establecida al aprobar cada Plan Parcial.

Artículo 2.2.4. Conservación de la urbanización.

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas.

Sección 3ª. Desarrollo de la ejecución

Artículo 2.2.5. Organización temporal de la ejecución del planeamiento.

Los planes urbanísticos determinarán la secuencia lógica de su desarrollo, mediante lo establecido en el artículo 103 de la LOTAU, considerando en su defecto los definidos por la figura urbanística de mayor rango.

El incumplimiento de los plazos máximos para edificar o rehabilitar establecidos, podrá dar lugar a la expropiación o a la ejecución forzosa por sustitución de acuerdo con el procedimiento establecido en la LOTAU.

Capítulo 3

Intervención en la edificación y uso del suelo

Sección 1ª. Licencias urbanísticas

Artículo 2.3.1. Actos sujetos.

Sin perjuicio de lo que puedan disponer las distintas legislaciones sectoriales en cuanto a la obtención de autorizaciones, permisos o concesiones para la realización de actividades, estarán sujetos a la obtención previa de licencia urbanística los siguientes actos:

1. Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de reparcelación.
2. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases, de nueva planta.
3. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
4. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura o el aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
5. Las que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.
6. Las obras y usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
7. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
8. La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
9. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado.
10. La extracción de áridos y la explotación de canteras.
11. La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.
12. El cerramiento de fincas, muros y vallados.
13. La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
14. La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
15. La instalación de invernaderos.
16. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
17. Las instalaciones que afecten al subsuelo.
18. La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.
19. 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.
20. Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.
21. Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística

Artículo 2.3.2. Normativa aplicable.

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la LOTAU y de las Normas y Ordenanzas reguladoras sobre uso del suelo y edificaciones contenidas en las presentes Normas Subsidiarias y, en su caso, en los Planes que les desarrollen.

Artículo 2.3.3. Caducidad.

1. El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finaliza-

ción de las obras, y en su defecto, de conformidad con el artículo 167 de la LOTAU.

Artículo 2.3.4. Clasificación general de las obras.

Atendiendo a sus características y envergadura de las obras que hayan de realizarse, se clasificarán éstas en los siguientes grupos:

- a. Obras o Proyectos de Urbanización.
- b. Obras de nueva planta.
- c. Obras de reforma y ampliación.
- d. Obras menores.
- e. Demoliciones.

Artículo 2.3.5. Requisitos generales para la edificación.

El ejercicio de la facultad edificatoria estará sometido en todo caso al estricto cumplimiento de las previsiones contenidas en estas Normas Subsidiarias y al cumplimiento por parte de los propietarios y promotores de todas las obligaciones urbanísticas legalmente exigibles.

En ningún caso podrá autorizarse o reputarse autorizada por silencio administrativo, obra o construcción alguna en contra de las previsiones de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

Artículo 2.3.6. Cambio de uso.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando el existente que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se justifique la adecuación del nuevo uso a implantar al planeamiento urbanístico. El Ayuntamiento, a la vista de los informes técnicos oportunos, acordará la concesión o denegación de la licencia.

Artículo 2.3.7. Documentación exigible.

A la solicitud de la licencia se acompañarán, en función de los distintos tipos de obras a realizar, los siguientes documentos:

- a. Obras o proyectos de urbanización.

1. Cuando se trate de desarrollar en integridad las previsiones de estas Normas Subsidiarias se elaborarán Proyectos de Urbanización, suscritos por Técnico competente, con arreglo a los requisitos exigidos en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2. Cuando las obras de urbanización a realizar no supongan el desarrollo integral de las previsiones del planeamiento urbanístico podrán elaborarse y aprobarse Proyectos de obras ordinarias, suscritos por Técnico competente, con arreglo a lo dispuesto en la legislación de Régimen Local.

- b. Obras de nueva planta.

Se acompañará a la solicitud de licencia un Proyecto, redactado por Técnico competente, en el que queden claramente definidas las obras a realizar.

- c. Obras de reforma y ampliación

Se exigirá un proyecto, redactado por Técnico competente, a las obras que por su naturaleza y envergadura les sea exigible, conforme a la legislación específica aplicable.

La reforma o ampliación de edificios que carezcan de las condiciones higiénicas mínimas establecidas en las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación de estas Normas Subsidiarias, incluirán las obras necesari-

rias para el cumplimiento de éstas según lo señalado.

d. Obras menores.

1. Con la solicitud de licencia para la ejecución de 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 el encargado de ejecutar la obra.

2. A efecto de lo dispuesto en este apartado se considerarán obras menores las siguientes:

- 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.

e. Demoliciones.

Todas las obras de demolición de edificios y construcciones deberán realizarse bajo dirección facultativa, adjuntando a la solicitud de licencia un Proyecto redactado por Técnico competente en el que queden claramente definidas las obras a realizar.

Artículo 2.3.8. Cédula urbanística.

El Ayuntamiento podrá crear un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal.

Este documento se denominará cédula urbanística de terreno o edificación, según el carácter de la finca a que se refiera, y el Ayuntamiento podrá exigirlo para la parcelación, edificación o cualquier utilización de los predios, siendo obligatoria su creación para las fincas comprendidas en polígonos en los que se aplique cualquiera de los sistemas de actuación señalados en la LOTAU.

La cédula urbanística hará referencia a las siguientes circunstancias urbanísticas:

- a. Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si están o no edificados.
- b. Plan o Norma por cuyas determinaciones se encuentra afectada y fecha de aprobación del instrumento de planeamiento de que se trate.
- c. Clase y categoría de suelo en que se encuentre enclavada.
- d. Unidad de actuación, polígono o sector, en su caso, de que se trate.
- e. Sistema de actuación aplicable al polígono o unidad de actuación, en su caso.
- f. Uso e intensidad que tenga atribuida por el Plan o Normas.
- g. En suelo urbanizable, aprovechamiento del sector en que se encuentre la finca.

Sección 2ª. Licencias de aperturas de industrias y actividades

Artículo 2.3.9. Actos sujetos.

Será necesaria a 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.

Artículo 2.3.10 Requisitos de las solicitudes.

1. Las solicitudes de apertura de instalaciones deberán estar suscritas por Técnicos competentes.

2. Las solicitudes de licencia 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, deberán ir acompañadas 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.

Artículo 2.3.11. Actividades clasificadas.

1. 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 1961 y a la Normativa posterior que lo desarrolla.

2. Los titulares de las actividades para las que se solicite licencia no darán comienzo a la instalación solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia, ni podrán iniciar su funcionamiento hasta tanto no sea comprobada la instalación por los Técnicos municipales.

3. 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.

Sección 3ª. Parcelaciones

Artículo 2.3.12. 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 LOTAU, además de por lo que se indica en el artículo siguiente.

Artículo 2.3.13. Concepto y requisitos.

1. 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.

2. 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.

3. En suelo rústico, protegido o no, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

4. Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia o a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. La realización de parcelaciones urbanísticas estará sujeta al cumplimiento de los requisitos de parcela mínima establecidos en estas Normas, y con carácter general a las exigencias de la LOTAU.

Sección 4ª. Conservación de las edificaciones. Ordenes de ejecución

Artículo 2.3.14. Deber de conservación.

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento y, en su caso los demás Organismos competentes, ordenarán, de oficio o instan-

cia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 137 a 140 de la LOTAU.

Artículo 2.3.15. Bienes de interés cultural.

1. En los edificios y conjuntos declarados o sujetos a expediente de declaración como Bienes de interés Cultural, cualquier actuación deberá ajustarse a las determinaciones que establecen la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y la Ley 4/1990, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha. Sin embargo, se establecen las siguientes normas especiales:

a. Se permitirán actuaciones dirigidas estrictamente a la conservación, limitándose las actuaciones de restauración y prohibiéndose expresamente las reconstrucciones, excepto en lo relativo a las zonas dañadas. Se permitirán las reformas para la suspensión de elementos añadidos ajenos a la calidad de la obra inicial, así como restauraciones de elementos con un avanzado deterioro, siempre que estén plenamente justificadas.

b. Se prohíben las obras de demolición, restauración o reforma sin consentimiento expreso de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico.

2. En los edificios y conjuntos calificados como el interés Histórico-Artístico o ambiental por el Planeamiento o por estar incluidos en relaciones, catálogos o inventarios, las posibles actuaciones dependerán del interés del edificio y del estado de conservación de sus constantes tipológicas y ambientales.

3. Las obras de reforma o restauración se realizarán procurando conservar todos los elementos arquitectónicos o tradicionales que den carácter al edificio. Sin embargo, se intentará suprimir todos los elementos ajenos al estado y calidad originales de la edificación.

Sección 5ª. Declaración de ruina

Artículo 2.3.16. Concepto y requisitos.

1. Se declarará la situación legal de ruina urbanística los siguientes supuestos (artículo 139 de la LOTAU):

a. 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.

b. Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado el 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.

2. La competencia para declarar la situación legal de ruina de cualquier construcción o edificación corresponde al Ayuntamiento.

Artículo 2.3.17. Obligación de los propietarios.

1. La declaración administrativa de ruina o la adop-

ción de medidas de urgencia por la Administración, constituye para los propietarios las obligaciones establecidas en el artículo 139 de la LOTAU.

Artículo 2.3.18. Ordenes de ejecución.

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 de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, todo ello según las determinaciones establecidas en los artículos 140 y 141 de la LOTAU.

Artículo 2.3.19. Ruina física 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 LOTAU.

Sección 6ª. Protección de la legalidad urbanística

Artículo 2.3.20. Inspección urbanística.

1. La función inspectora sobre las actividades territoriales y urbanísticas corresponde al Ayuntamiento dentro del término municipal y subsidiariamente a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, pudiendo dictar órdenes de ejecución de dicha actividades con el fin de preservar las disposiciones, principio y valores contenidos en dicha ordenación, de acuerdo con las determinaciones recogidas en los artículos 174 a 176 de la LOTAU.

Artículo 2.3.21. La disciplina territorial y urbanística.

1. Tanto las edificaciones, construcciones e instalaciones y las operaciones y actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística como clandestinas, como aquellas actuaciones catalogadas como ilegales, podrán legalizarse, o genéricamente restaurar la ordenación territorial y urbanística de acuerdo a las determinaciones recogidas en los artículos 177 a 182 de la LOTAU.

Artículo 2.3.22. Las infracciones y sanciones urbanísticas.

La vulneración de las prescripciones contenidas en estas Normas y sus Ordenanzas así como en la LOTAU 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 con independencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores.

2. Las infracciones urbanísticas y su sanción se regularán y regirán conforme a lo prescrito en el Capítulo VI de la LOTAU (artículos 183 a 198).

Título III

Normas de protección

Capítulo I

Protección de infraestructuras

Sección 1ª. Disposiciones generales

Artículo 3 1.1. Ambito de aplicación.

1. En la realización de actividades de construcción, demolición, movimiento de tierras, implantación de instalaciones, etc., reguladas por estas Normas Subsidiarias, deberán observarse, en todo caso, las normas establecidas para la protección de las infraestructuras en sus correspondientes legislaciones sectoriales.

2. Salvo previsión expresa en contrario contenida en la legislación específica de cada infraestructura, las solicitudes de licencia urbanística deberán ir acompañadas de las autorizaciones, informes que dicha legislación exija para la realización de las actividades de que se trate en el emplazamiento propuesto.

3. En el supuesto que la legislación sectorial aplicable exija la obtención de licencia urbanística con carácter previo al otorgamiento de las autorizaciones o concesiones correspondientes, el Ayuntamiento concederá la licencia con expreso sometimiento a la condición de que previamente a la realización de las actuaciones amparadas por la misma se obtengan las autorizaciones o concesiones sectorialmente exigidas.

Sección 2ª. Protección a la red de transportes

Artículo 3.1.2. Carreteras.

1. La realización de obras, plantaciones o implantación de instalaciones en las zonas ocupadas por las carreteras, autopistas o autovías estatales y sus áreas de protección, deberán someterse en todo caso a las prescripciones contenidas en la Ley de Carreteras de 23 de julio de 1989, y Reglamentos que la desarrollen.

2. Para la realización de obras, plantaciones o implantación de instalaciones en las zonas ocupadas por las carreteras de la J.C.C.M., provinciales o locales se estará a lo dispuesto en la Ley 9/1990, de 26 de diciembre de 1990, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha.

Artículo 3.1.3. Ferrocarriles.

1. La realización de obras y actividades en las zonas próximas de las instalaciones ferroviarias se regirán según lo dispuesto en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres de 30 de julio de 1988.

2. En suelo urbano, las edificaciones deberán separarse como mínimo 50 metros del carril exterior de las vías férreas, siempre que entre dichas edificaciones y la vía no medie un vial ya existente, en cuyo caso regirá la línea de este último, dejando una distancia mínima de 5, metros contados a partir del carril exterior más próximo.

3. En las demás clases de suelo las distancias mínimas que deberán guardar las edificaciones será de 100 metros contados a partir del eje de la vía férrea.

4. Las franjas libres de edificación resultantes de la aplicación de este artículo se dedicarán a zonas verdes o estacionamientos siempre que ello resulte compatible con la vecindad del ferrocarril.

Artículo 3.1.4. Aeropuertos e instalaciones de ayuda a la navegación aérea.

La realización de obras de edificación, localización de instalaciones, plantaciones, etc., en las proximidades de los aeropuertos, helipuertos e instalaciones de ayuda a la navegación aérea estará sometida a las limitaciones y servidumbres impuestas por la Ley sobre Aeropuertos, de 2 de noviembre de 1940, la Ley sobre Navegación Aérea, de 21 de julio de 1960 y los Decretos de 17

de julio de 1968, 24 de febrero de 1972 y 10 de julio de 1975.

Sección 3ª. Protección a la red de infraestructuras y otras instalaciones de servicios

Artículo 3.1.5. Líneas eléctricas de infraestructuras de abastecimiento y evacuación.

1. Las construcciones, instalaciones y plantaciones en la vecindad de líneas eléctricas de alta tensión estarán sujetas a las servidumbres determinadas por el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, de 25 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.

2. Se define una banda de protección cuyos bordes exteriores sean paralelos a la conducción de que se trate y cuya anchura respetará una distancia de 15 metros contados a ambos lados de los límites exteriores de la red. En esta banda de protección queda expresamente prohibidos el arbolado y todo tipo de construcciones.

Artículo 3.1.6. Instalaciones vinculadas a la defensa nacional.

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 lo dispuesto en la Ley de 12 de marzo de 1975, de Zonas e Instalaciones de interés para la Defensa Nacional, y su Reglamento de 10 de febrero de 1978.

Capítulo 2

Protección de recursos y del dominio público

Sección 1ª. Protección de recursos hidrológicos

Artículo 3.2.1. Cauces, riberas y márgenes.

1. El Ayuntamiento instará al Organismo de Albalá competente la iniciación de los trámites precisos para la realización de los oportunos apeos y deslindes o de la estimación de la ribera probable.

2. La realización de obras o actividades en el dominio público hidráulico se someterá a los tramites y requisitos exigidos por el artículo 69 de la Ley de Aguas de 1985. Quedan prohibidas aquellas actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en las zonas inundables delimitadas con arreglo a lo previsto en la legislación de aguas, cualquiera que sea el régimen de propiedad y calificación de los terrenos. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtenga la autorización prevista en dicho Decreto y la correspondiente licencia municipal.

3. La realización de obras de cualquier finalidad, incluyendo la corrección de cuencas, que puedan afectar a los cauces y sus zonas de protección y pudieran implicar riesgos para el medio ambiente, exigirá la presentación de una evaluación de sus efectos por aplicación del artículo 90 de la Ley de Aguas, en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores, ni al medio ambiente.

4. Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán a usos forestales mediante repoblación de especies apropiadas o conservación de las existentes.

Artículo 3.2.2. Embalses.

1. Cualquiera que sea el destino de los embalses, se estará a lo dispuesto en la Legislación de Aguas.

2. En tanto el planeamiento no lo autorice expresamente sólo se admitirá, en la franja de protección de 500 metros, aquellas actividades ligadas al mantenimiento y explotación del mismo, y de su vegetación protectora, así como aquellos 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 1968 y 31 de octubre de 1970 sobre usos recreativos secundarios de los embalses.

Asimismo podrán admitirse eventualmente 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.

3. 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.

Artículo 3.2.3. Aguas subterráneas.

1. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas solo podrá ser autorizada en suelo rústico, cuando se den las suficientes garantías de que no suponen 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, se exigirá la presentación, con la solicitud de Licencia urbanística, de los estudios hidrogeológicos necesarios para garantizar tales extremos.

2. Para la obtención de autorización de cementerios y vertederos, controlados o no, de residuos sólidos, es requisito imprescindible justificar, mediante los estudios oportunos, que no se afecta negativamente a los recursos hidrológicos.

Artículo 3.2.4. Vertidos.

1. En aplicación del artículo 59 de la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985 se prohíbe el vertido directo o indirecto en un cauce público, canal de riego o acuífero subterráneo, de aguas residuales cuya composición química o contaminación bacteriológica pueda impurificar las aguas con daños para la salud pública o para los aprovechamientos inferiores, tanto comunes como especiales.

2. Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que hayan de darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas.

El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero receptor para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vayan destinadas.

3. En todo caso las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole deberán incluir todos los datos exigidos por la legislación vigente para la concesión de autorizaciones de vertidos. En aplicación del artículo 95 de la Ley de Aguas, de 2 de agosto de 1985, el otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

4. Los vertidos industriales a las redes generales de saneamiento serán autorizados cuando dichos vertidos sean asimilables a los de naturaleza urbana en lo referido a su carga contaminante.

5. Las condiciones de depuración y límites de toxicidad se regularán según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres Peligrosas.

Igualmente, las estaciones depuradoras reunirán los requisitos exigidos en la resolución de 23 de abril de 1969, sobre Proyectos y ejecución de instalaciones depuradoras.

Artículo 3.2.5. Regulación de recursos.

Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y para usos residenciales en suelo no urbanizable será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la falta de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

Sección 2ª

Protección de la vegetación

Artículo 3.2.6. Masas arbóreas.

La realización de actividades agropecuarias o forestales deberá someterse a la legislación forestal sin perjuicio de la aplicación específica de las presentes Normas de Protección.

Se considerarán masas arbóreas sujetas a las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias las que reúnan alguna de las siguientes características:

a. Se hallen destinadas por el planeamiento a usos recreativos.

b. Se sitúen en zonas de dominio público, de protección de infraestructuras o destinadas a sistemas generales.

c. Estén integradas en espacios catalogados o zonas expresamente señaladas en las Normas.

d. En todo caso se considerará masa arbórea protegida la vegetación arbórea o arbustiva de los sotos de ribera de vegetación natural, así como las dehesas y todos los enclaves de vegetación.

Artículo 3.2.7. Aprovechamientos forestales de conservación.

La tala de árboles situados en masas arbóreas incluidas en espacios protegidos quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, tramitada con arreglo al procedimiento del artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones urbanísticas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

Artículo 3.2.8. Tala de arbolado para transformación de uso.

1. La tala de arbolado para transformación de uso quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística tramitada con arreglo al procedimiento del artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

2. Cualquier cambio de uso permitido en zonas arboladas que implique eliminación de parte de ellas sólo se autorizará cuando se garantice la reposición de una cobertura arbolada equivalente al 150% de la originada eliminada con la misma especie arbórea u otra más próxima al clímax en un entorno inmediato compatible.

Sección 3ª. Protección de la fauna

Artículo 3.2.9. Cercas y vallados.

El levantamiento de cercas y vallados deberá someterse al requisito de obtención de previa licencia urbanística con el fin de garantizar la libre circulación de la fauna. Dicho requisito será preceptivo para todos los casos, no exigiéndose autorización previa de la Comisión de Urbanismo para las cercas y vallados de carácter pecuario, pero si exigiéndose esta autorización para los de carácter cinegético.

Artículo 3.2.10. Puestos fijos de caza.

Se prohíbe la construcción de nuevos puestos fijos dedicados a la guarida y acecho de cazadores de aves migratorias.

Artículo 3.2.11. Obras en cauces naturales.

En la solicitud de licencia para la realización de obras que puede afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberán incluirse, entre la documentación a presentar, los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.

Sección 4ª. Protección de la atmósfera

Artículo 3.2.12. Consideración de las condiciones ambientales.

1. En la implantación de usos que puedan generar contaminación atmosférica, deberá tenerse en cuenta las condiciones ambientales derivadas de las condiciones climatológicas de la zona, y en particular de la capacidad de dispersión de contaminantes.

2. La evaluación de la contaminación ambiental se realizará de tal modo que se tengan en cuenta 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 una vez sumada a las instalaciones existentes.

3. A tales efectos se estará a lo dispuesto en la Ley 38/1972, de Protección de Ambiente Atmosférico y demás legislación aplicable.

Sección 5ª. Protección de los suelos

Artículo 3.2.13. Movimientos de tierras.

Los Proyectos de Urbanización y las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier

obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15%, cuando la altura sea mayor de 3 metros y en pendientes del 30% en cualquier caso, o que afecten a una superficie de más de 5.000 m² o supongan el manejo de más de 5.000 m³, o se sitúen en el interior de espacios de catálogo, deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos.

Para la concesión de la licencia en estos casos, podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos, y será exigida la autorización previa de la Comisión de Urbanismo. La concesión de la licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos, y quedará condicionada a la no aparición de tales impactos negativos así como a la adopción de las medidas necesarias para su corrección.

Artículo 3.2.14. Actividades agrarias.

No será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para la realización de actos de preparación y acondicionamiento de suelos para la realización de operaciones de transformación agrícola, forestal o de mejora de pastizales con arreglo a los Planes o Proyectos aprobados por la Consejería de Agricultura.

Artículo 3.2.15. Ganadería estabulada.

En ningún caso podrán autorizarse estas instalaciones sin que se acredite la ausencia de riesgo de contaminación de los recursos hidráulicos subterráneos o de superficie como consecuencia de los vertidos que originen, así como de los efectos nocivos sobre la salud.

Sección 6ª. Protección del paisaje

Artículo 3.2.16. Impacto paisajístico.

1. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico, tales como minas, canteras, vertederos, depósitos de vehículos y chatarras, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje natural o edificado.

2. Para la concesión de las licencias y autorizaciones necesarias se valorará especialmente su ubicación en lugares de gran incidencia visual, tales como la proximidad a las vías de comunicación, laderas, vecindad de monumentos, o edificios y construcciones de interés histórico-cultural, etc.

Artículo 3.2.17. Carteles de propaganda.

1. La colocación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios estará sujeta a licencia en todo el ámbito del término municipal y queda expresamente prohibida en las áreas declaradas de interés paisajístico. Asimismo queda expresamente prohibida a publicidad apoyada directamente o construida sobre elementos naturales del territorio, tales como roquedos, árboles, laderas, etc., así como la incluida en el interior de espacios de catálogo, y la que se apoye en, o impida la visibilidad de monumentos o edificios y construcciones de carácter histórico-cultural.

2. Se consideran fuera de ordenación los elementos

de publicidad actualmente existentes que se hallen en contradicción con o dispuesto en estas Normas, por lo que no podrán renovarse las condiciones actualmente vigentes y deberá procederse a desmontarlas una vez cumplidos los plazos actuales de autorización.

Artículo 3.2.18. Imágenes y monumentos.

Los proyectos de construcción de imágenes y símbolos conmemorativos en suelo no urbanizable estarán sometidos al requisito de obtención de licencia urbanística, con informe previo del organismo sectorial competente y autorización previa de la Comisión de Urbanismo, y deberán ir acompañados de un estudio de evaluación de sus efectos en el que se valore su incidencia en el conjunto de la cuenca visual afectada.

Sección 7ª. Protección de las vías pecuarias

Artículo 3.2.19. Señalamiento.

Dada la importancia de estos caminos naturales en el Ayuntamiento de Navas de Jorquera, el planeamiento urbanístico municipal contempla la existencia de las vías pecuarias, señalando el emplazamiento de cañadas, coladas, veredas, cordeles, abrevaderos, descansaderos y veredas. En el caso de que no haya realizado el correspondiente deslinde y amojonamiento de dichas vías, el Ayuntamiento instará a los organismos competentes a la realización de los mismos para su incorporación al planeamiento.

Artículo 3.2.20. Prohibición de ocupación definitiva.

En aplicación de la Ley de 27 de junio de 1974, queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de las mismas mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo. Las ocupaciones temporales que pudieran, en su caso, autorizarse estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística en los términos contemplados en la LOTAU, sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías, para la expedición de dicha licencia deberá contarse previamente con el informe favorable de la Comisión provincial de Urbanismo.

Capítulo 3

Protección del patrimonio histórico-artístico

Sección 1ª. Disposiciones generales

Artículo 3.3.1. Deberes del Ayuntamiento.

El Ayuntamiento cooperará con los Organismos competentes para la aplicación de la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español y de la Ley 4/1990, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, en la conservación y custodia de dicho Patrimonio comprendido en su término municipal, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción.

Notificará a la Administración competente cualquier amenaza, daño o perturbación de la función social que tales bienes sufran, así como las dificultades y necesidades que tengan para el cuidado de estos bienes. Ejercerá, asimismo, las demás funciones que tengan expresamente atribuidas en virtud de esas leyes.

Artículo 3.3.2. Deberes de los particulares.

Las personas que observen peligro o deterioro en un bien integrante del Patrimonio Histórico deberán, en el menor tiempo posible, ponerlo en conocimiento de la Administración competente, quien comprobará el obje-

to de la denuncia y actuará con arreglo a lo dispuesto en la Ley.

Sección 2ª. Protección de los yacimientos de interés científico y de las construcciones de interés histórico-cultural

Artículo 3.3.3. Concepto.

1. A los efectos de estas Normas se entenderá por yacimientos de interés científico no sólo los de interés histórico que constituyen el Patrimonio Arqueológico con arreglo al artículo 40 de la Ley del patrimonio Histórico Español, de 25 de junio de 1985, sino cuantos tengan especial interés para el estudio de las condiciones geológicas y geomorfológicas de la zona.

2. Se entenderán por construcciones de interés histórico-cultural no solamente las formalmente declaradas como tales con arreglo a la legislación protectora del patrimonio histórico, sino las construcciones y edificaciones, cualquiera que sea su naturaleza y uso, que por su antigüedad, características constructivas, representatividad cultural, etc., sean merecedoras de un tratamiento diferenciado.

En las presentes Normas y de acuerdo con la Ley 4/1990, de 30 de mayo, sobre Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, se delimita el correspondiente ámbito de protección para la Iglesia Parroquial.

Artículo 3.3.4. Yacimientos al descubierto.

En las zonas en que existan yacimientos de interés científico al descubierto, catalogados por la Consejería de Educación y Cultura, se establece un área de protección en la que se prohíbe toda actuación que lleve aparejada la alteración del medio. La edificación y urbanización se consideran usos incompatibles y por tanto específicamente excluidos de estos suelos. Se considerará como área de protección la incluida dentro de un radio de doscientos metros trazado desde cualquier punto del yacimiento en cuestión.

Artículo 3.3.5. Yacimientos detectados y hallazgos.

1. En los suelos en que se haya detectado la existencia de yacimientos de interés científico o existan indicios que hagan suponer la existencia de los mismos, la concesión de licencia para actividades que impliquen la alteración del medio deberá ser tramitada por la Comisión de Urbanismo, quien recabará el informe preceptivo de la Consejería de Educación y Cultura.

2. Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de tales yacimientos deberá notificarse a la Corporación Municipal, quien ordenará la inmediata paralización de la obra o actividad y lo comunicará a la Consejería de Educación y Cultura para que proceda a su evaluación y tome las medidas protectoras oportunas.

Anexo al título III

Normativa sectorial aplicable

Como normativa contemplada en la elaboración de planeamiento, y sin que esta enumeración tenga carácter limitativo, se incluye a continuación un listado de las principales normas sectoriales que habrán de ser contempladas en la aplicación de las Normas Subsidiarias y sin perjuicio de la directa aplicación de cuantas leyes y disposiciones de carácter general que las desarrollen, complementen o sustituyan.

1. En relación con los Espacios Naturales Protegidos:
–Ley 15/1975, de 2 de mayo, sobre Espacios Naturales Protegidos.

–Reglamento de aplicación de dicha Ley, aprobado por D. 2.670/1977, de 4 de marzo.

–Real Decreto 1.105/82, de 14 de mayo, sobre la actuación del ICONA en zonas de influencia socioeconómica de Parques y Reservas Nacionales,

2. En relación con el Patrimonio Histórico-Artístico:
–Ley de 25 de junio de 1985, sobre el Patrimonio Histórico Español.

–Ley 4/1990 del patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

–Reglamento de la misma, D. 22 de julio de 1958.

–Decreto de 22 de julio de 1958, sobre Monumentos Provinciales y Locales.

–Orden de 20 de noviembre de 1964, sobre instrucciones para la defensa de los Conjuntos Históricos-Artísticos.

3. En relación con las aguas continentales:

–Ley de Aguas, de 2 de agosto de 1985.

–Reglamento de Policía de Aguas, D. de 14 de noviembre de 1958.

–Reglamento de Dominio Público Hidráulico de 11 de abril de 1986. R.D. 849/86.

–Orden de 4 de septiembre de 1959, sobre Vertido de Aguas Residuales.

–Orden de 9 de octubre de 1962, sobre el mismo tema.

–Reglamento sobre Enturbiamiento de Aguas Públicas, aprobado por Real Decreto de 16 de noviembre de 1900.

–Ley de Obras Hidráulicas, de 7 de julio de 1911.

–Ley de Repoblación Forestal de las riberas de ríos y arroyos, de 18 de octubre de 1941.

–Ley de Repoblación Forestal y Cultivos Agrícolas en cuencas alimentadoras de embalses, de 19 de diciembre de 1951.

–Orden de 13 de mayo de 1967 sobre distribución de competencias entre los Ministerios de Obras Públicas y Agricultura.

4. En relación con la protección de la fauna:

–Ley de Caza, de 4 de abril de 1970.

–Ley 37/1966 de 31 de mayo, sobre creación de Reservas Nacionales de Caza.

–D. 2612/1974, de 9 de agosto sobre funcionamiento de las Reservas Nacionales de Caza.

–D. 2.573/1973, de 5 de octubre sobre protección de determinadas especies.

–R.D. 1.497/86 de 6 de junio estableciendo medidas de protección para las especies de fauna y sus hábitats.

5. En relación con los montes:

–Ley de Montes, de 8 de junio de 1957.

–Reglamento de Montes, D. 485/1962 de 22 de febrero.

–Ley de Incendios Forestales, de 5 de diciembre de 1968.

–Ley de Montes Vecinales en Mano Común, de 11 de noviembre de 1980.

–Ley de Fomento de la Producción Forestal, de 4 de enero de 1977.

–Reglamento de la anterior, D. 1.279/1978, de 2 de mayo.

–Decretos de 19 de agosto de 1967, 19 de octubre de 1967 y 15 de junio de 1972, sobre cultivos agrícolas en montes.

–Ley de 7 de octubre de 1938, sobre Hierbas, Pastos y Rastrojeras.

–Reglamento de la anterior, D. de 6 de junio de 1969.

6. En relación con las vías pecuarias:

–Ley de Vías Pecuarias, de 27 de junio de 1974.

–Decreto de 24 de julio de 1975.

–Artículo 570 del Código Civil.

7. En relación con el turismo:

–Ley de Centros y Zonas de interés Turístico Nacional, de 28 de diciembre de 1963.

–Reglamento de la misma aprobado D. 4.297/64, de 23 de diciembre.

–Normas sobre Territorios de Preferente uso Turístico, contenidas en los Decretos 2.482/1974, de 9 de agosto y 1.077/1977, de 28 de marzo, y la Orden de 24 de octubre de 1977.

–D. 3.787/1970, de 19 de diciembre, sobre Requisitos mínimos de Infraestructura de los Alojamientos Turísticos.

–Orden de 28 de julio de 1966, sobre Ordenación de los Campamentos de Turismo.

–Orden de 20 de octubre de 1968, sobre Ciudades de Vacaciones

8. En relación con la publicidad exterior:

–D. 917/1967, de 20 de abril.

9. En relación con las minas:

–Ley de Minas de 21 de julio de 1973.

–Reglamento de Policía Minera de 23 de agosto de 1934, completado por el D. 2.540/1960, de 22 de diciembre y la orden de 7 de julio de 1961.

–Ley de Fomento de la Minería, de 4 de enero de 1977.

–Ley de 5 de noviembre de 1980, sobre reforma de la Ley de Minas con especial atención a los recursos energéticos.

–Real Decreto 2.994/1982, de 15 de octubre, sobre Restauración de espacios naturales afectados por explotaciones mineras.

10. En relación con los suelos:

–Ley de 20 de julio de 1955, sobre Conservación y mejora de suelos agrícolas.

–D. de 8 de junio de 1956, sobre aplicación de la anterior.

II. En relación con los residuos:

–Ley 42/1975, de 19 de noviembre, sobre Recogida y Tratamiento de los Desechos y Residuos Sólidos Urbanos.

–Ley sobre Régimen Jurídico Básico de los Residuos Tóxicos y Peligrosos de 14 de mayo de 1986.

–Real Decreto 1.954/86, de 11 de abril, sobre declaración por el Gobierno de Atmósfera contaminada.

–Real Decreto Legislativo 1.163/86, de 13 de julio, por el que se modifica la Ley 42/75, sobre desechos y residuos sólidos urbanos.

–R.D. Legislativo 1.302/86, de 28 de julio, sobre Evaluación de Impacto Ambiental.

12. En relación con las vías de comunicación:
 –Ley de carreteras, de 19 de diciembre de 1974 y de 23 de julio de 1989.
 –Reglamento de Carreteras, aprobado por R.D. 1.073/77, de 8 de febrero.
 –Real Decreto 928/1977, de 11 de mayo sobre Obras estatales de infraestructura vial en medio urbano.
 –Ley de 30 de julio de 1988, de Ordenación de los Transpones Terrestres.
 –Ley 9/1990 de 28 de diciembre de 1990, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha,
 13. En relación con la energía:
 –Ley 10/1966, de 28 de marzo, sobre expropiación forzosa en materia de instalaciones eléctricas.
 –Reglamento de la anterior, aprobado por Decreto 2.619/1966, de 29 de octubre.
 –Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto 3.151/1968, de 28 de noviembre.
 –Ley 25/1964, de abril, sobre Energía Nuclear.
 14. En relación con las servidumbres aeronáuticas:
 –Ley de Aeropuertos, de 2 de noviembre de 1940.
 –Ley sobre la Navegación Aérea, de 21 de julio de 1960.
 –D. 584/1972, de 24 de febrero, sobre Servidumbres Aeronáuticas.
 –D. 1.844/1975, de 10 de julio, sobre Servidumbres Aeronáuticas de los Helipuertos.
 15. En relación con las redes de comunicaciones:
 –Ley 3/1976, de 11 de marzo, sobre Expropiación Forzosa e imposición de servidumbres de paso de líneas, cables y haces hertzianos para los Servicios de Telecomunicación y Radiodifusión del Estado.
 16. En relación con las Zonas de interés para la Defensa Nacional:
 –Ley 8/1975, de 12 de marzo, sobre Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional.
 –Reglamento de ejecución de la anterior Ley, aprobado por Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero.
 17. En relación con las inversiones y adquisiciones de inmuebles por extranjeros.
 –Decreto Ley 1.151/1952, de 22 de marzo sobre adquisición de fincas rústicas por extranjeros.
 –Decreto 3.022/1974 sobre Reglamento de Inversiones Extranjeras.
 –Resolución de 30 de julio de 1975 sobre adquisición de inmuebles urbanos por extranjeros.
 18. En relación con la instalación y el funcionamiento de industrias.
 –Decreto 2.414/1961, de 30 de noviembre, modificado por Decreto 3.494/1964, de 5 de noviembre, aprobando el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
 –Ordenes de 15 de marzo de 1963, 21 de marzo de 1964 y 25 de octubre de 1965, sobre aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
 –Decreto 2.107/1968, de 16 de agosto, sobre régimen de poblaciones con altos niveles de contaminación atmosférica o de perturbaciones por ruidos o vibraciones.

–Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico.

–Decretos 833/1975, de 6 de febrero, y 2.512/1978 de 14 de octubre que desarrollan la anterior y dan normas para su aplicación.

19. En relación con la industria y el medio rural.

–Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.

–Orden de 14 de octubre de 1969, sobre comprobación del cumplimiento de los índices de intensidad de explotación en las zonas regables.

–Decretos 3.735/1974, de 20 de diciembre, 2.320/1976, de 24 de agosto y 2.499/1976, de 15 de octubre, sobre fomento de las transformaciones en regadío por la iniciativa privada.

–Ley 25/1982, de 30 de junio, sobre Agricultura de Montaña.

–Real Decreto 2.164/84, de 31 de octubre, por el que se regula la acción común para el desarrollo integral de las zonas de agricultura de montaña y otras zonas equiparables en desarrollo de la Ley 25/82 y Real Decreto 2.164/84, de 31 de octubre, por el que se modifica el artículo 2 del anterior.

20. En relación con el Urbanismo y el Régimen del Suelo:

–Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

–Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanísticas de Castilla-La Mancha.

–Reglamento del Planeamiento, aprobado mediante Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio.

–Reglamento de la Disciplina Urbanística, aprobado mediante Real Decreto 3.187/1978, de 23 de junio.

–Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado mediante Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto.

–Real Decreto 1.169/1978, de 2 de mayo, sobre creación de sociedades urbanísticas por la Administración pública.

–Real Decreto 3/1980, de 14 de marzo, sobre creación de suelo y agilización de la gestión urbanística.

–Ley 1/1999, de Impacto Ambiental.

Título IV

Normas de aplicación en suelo rústico

Capítulo 1

Condiciones generales de edificación y regulación de servicios

Sección 1ª. Disposiciones generales

Artículo 4.1.0. Consideración inicial.

Detrás de todo intento de organización y regulación del ámbito edificado en el suelo rústico permanece la idea básica de preservar a este tipo de suelo de los procesos de urbanización propios del suelo urbano. Entendemos que este es el espíritu de la LOTAU a este respecto y todas las licencias que se concedan deben estar animadas por este espíritu, remitiendo al suelo urbano previsto en estas Normas todos los usos susceptibles de ser ubicados en dicha categoría de suelo y creando, si llega a considerarse necesario, mediante

modificación de estas Normas (V. artículo 3 del Título Preliminar), nuevas áreas clasificadas dentro de dicha categoría.

Por todo lo anterior se han establecido diversos grados de protección al suelo rústico, de forma que la totalidad del mismo quede libre del proceso urbanizador.

En todo caso las construcciones que hayan de realizarse en suelo rústico tendrán en cuenta evitar la formación de núcleos de población así como las determinaciones marcadas en la LOTAU en sus artículos 54 a 66, ambos inclusive.

Artículo 4.1.1. Ambito de aplicación.

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 en las Condiciones Particulares, así como a las que, para cada uso o actividad, se establecen en el Capítulo 2º del presente Título.

Sección 2ª. Condiciones de volumen y superficie

Artículo 4.1.2. 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 las Condiciones presente Título.

Como norma general no se permiten construcciones de altura superior a los 7,00 metros, 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 las Condiciones Generales de Uso.

Artículo 4.1.3. 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. Ésta puede determinarse como tal o como edificabilidad o porcentaje de superficie edificada respecto a la superficie de la finca.

Ambos índices se fijan para cada uso o actividad en las Condiciones Generales de Uso.

Artículo 4.1.4. Parcela y retranqueos.

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

Se considera retranqueo la separación entre una edificación y cualquier lindero de la finca con otras propiedades. Se determina para cada uso o actividad distinguiendo entre el retranqueo a linderos y el retranqueo con caminos.

En lo referente al retranqueo respecto a carreteras, ferrocarriles y cauces públicos se estará a disposición de lo que marque la legislación sectorial correspondiente (ver Título III de estas Normas).

Como norma general las edificaciones se situarán en puntos no destacados del paisaje evitando las divisorias de las pendientes del terreno.

Sección 3ª. Condiciones estéticas y constructivas

Artículo 4.1.5. Disposiciones generales.

Las condiciones estéticas de las construcciones se ajustarán en todo caso a lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley del Suelo, en virtud del cual habrán de adaptarse en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas ya 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, incluso 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, límite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

Artículo 4.1.6. Composición.

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

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 o ampliación de la vegetación y arbolado se utilizarán las especies autóctonas del lugar, justificando su elección.

Artículo 4.1.7. Fachadas.

En general se deja libertad en cuanto a la composición y técnicas constructivas de las fachadas. Se procurará evitar todos aquellos materiales de construcción vistos o de revestimiento así como 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.

Artículo 4.1.8. 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 50 cm.

El material de cobertura será preferentemente la teja cerámica perfil árabe y color rojo. Se podrá sustituir por la teja de hormigón siempre que ésta presente el mismo perfil y color que la cerámica.

No se permitirá el uso de chapa en cubiertas, salvo que se justifique convenientemente en función de su acabado superficial (lacado,...). Nunca se permitirá en su color.

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.

Excepto en el uso de invernadero se prohíben los materiales plásticos traslúcidos en una superficie superior a 1/0 de la superficie total de la cubierta.

Artículo 4.1.9. Cerramiento de fincas (ver Título III, artículo 3.2.9).

Los cierres de fincas podrán hacerse con alambradas, excepto de espino, empalizadas de madera o cañizo y setos arbustivos, con una altura máxima de 2,00 metros.

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.

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 reducirá su altura hasta que no se obstaculicen dicho campo visual.

Artículo 4.1.10. Movimientos de tierras.

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.

Artículo 4.1.11. Carteles y elementos de señalización.

La instalación de carteles y artefactos publicitarios, con excepción de los elementos de señalización 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.

Queda prohibida la publicidad pintada sobre elementos naturales.

Artículo 4.1.12. Ampliación 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.

Sección 4ª. Condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas

Artículo 4.1.13. 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 150 litros por habitante y día.

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

Considerando que el agua es un 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.

Artículo 4.1.14. 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 treinta y cinco (35) metros.

Todo vertido procedente de actividades ganaderas, extractivas o industriales, que pueda contener elementos no biodegradables, deberá contar con un sistema previo de autodepuración según regule y apruebe el Organismo competente (ver artículo 5.2.4 de estas Normas).

Artículo 4.1.15. 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 hormi-

gón, 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 puede considerarse anexo a las mismas y tratarse por tanto con pavimentos rígidos o recubrimiento asfáltico.

Capítulo 2

Condiciones generales de uso y regulación de actividades

Sección 1ª. Disposiciones generales

Artículo 4.2.1. Ambito de aplicación.

Las condiciones generales de uso y regulación de actividades serán de aplicación a las construcciones de nueva planta, así como a la ampliación y reforma de las existentes, que hayan de implantarse en el suelo rústico.

Estas condiciones generales estarán supeditadas a las específicas que para cada categoría de suelo se establezcan en las condiciones particulares de aplicación en suelo rústico.

Artículo 4.2.2. Clasificación de usos y actividades.

1. 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, 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.

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

a. Actividades relacionadas con usos agrarios.

b. Actividades relacionadas con el almacenaje de maquinaria y productos agrarios.

c. Actividades extractivas.

d. Actividades industriales.

e. Infraestructuras.

f. Vertederos.

g. Actividades turísticas y recreativas.

h. Otras actividades declaradas de utilidad pública o interés social.

i. Vivienda unifamiliar.

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

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

Sección 2ª. Actividades relacionadas con usos agrarios

Artículo 4.2.3. Concepto y requisitos.

1. Se considerarán agrarias las actividades relacionadas con la explotación de los recursos vegetales del

suelo y la cría y reproducción de especies animales que guardan relación directa con el destino y naturaleza de la finca. El ejercicio de estas actividades deberá sujetarse a las normas y planes sectoriales que les sean de aplicación, así como a la obtención de licencia urbanística en los casos reflejados en los artículos de estas Normas y en los casos de ejecución de instalaciones ganaderas, explotaciones piscícolas, construcciones e instalaciones anejas a la explotación agraria, instalaciones de primera transformación de productos y realización de infraestructuras de servicios a la explotación.

2. Las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones agrarias guardarán una relación de dependencia y proporción adecuadas a la tipología de los aprovechamientos a los que se dediquen las explotaciones a las que están vinculadas. Las construcciones ligadas a las explotaciones agrarias podrán incluir viviendas en aquellos casos en que se justifique la necesidad de las mismas y se demuestre su vinculación directa con la explotación de que se trate.

3. El Ayuntamiento delimitará áreas donde puedan ser establecidas instalaciones vinculadas a la ganadería estabulada en función de las características concretas de cada zona.

Artículo 4.2.4. Categorías.

Se establecen las siguientes categorías:

1. Agricultura de secano.

2. Agricultura en regadío, incluyendo los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y la floricultura a la intemperie y la horticultura y floricultura bajo invernadero.

3. Explotación forestal.

4. Explotaciones ganaderas.

5. Explotaciones piscícolas.

6. Almacenamiento y manipulación de productos agrarios.

7. Primera transformación de productos agrarios.

Artículo 4.2.5. Condiciones.

1. Condiciones de tramitación.

1.1. A la solicitud de construcción en la cual se indiquen el tipo de obras a realizar se acompañará:

–Certificado oficial de uso agrícola de la finca.

–Certificado municipal de los locales o construcciones que en su caso, el promotor posee en suelo rústico, describiendo su emplazamiento, tipología de la construcción y superficie.

–Proyecto redactado por técnico competente y en el caso de que éste no sea exigible por las características de la construcción, descripción detallada de la edificación en cuanto a emplazamiento dentro de la finca, superficie, altura de alero y cubierta, materiales, instalaciones y presupuesto de las obras, así como justificación agronómica conteniendo al menos descripción de la finca o fincas, situación sobre plano parcelario y descripción de los cultivos, rendimientos y maquinaria para los cuales se precisa la construcción o, en su caso número de cabezas del tipo de ganadería a establecer.

1.2. En el caso de nuevas construcciones o ampliación de instalaciones ganaderas con estabulación, el Proyecto incluirá las condiciones de localización, distancias a otras instalaciones, y vinculación a una parcela

de dimensiones tales que garanticen su aislamiento y la absorción de los impactos producidos por los residuos y desechos.

En todo caso para construcciones o instalaciones vinculadas a explotaciones ganaderas, se exigirá un estudio de evaluación de sus efectos sobre el medio ambiente en los siguientes casos:

a. Instalaciones de estabulación para más de 250 cabezas de ganado bovino y 1.000 cabezas de ganado ovino o caprino.

b. Granjas de más de 200 cerdas o 400 cerdos.

c. Granjas de más de 12.000 aves o 700 conejos.

En ningún caso podrán autorizarse estas instalaciones sin que se justifique la ausencia de riesgo de contaminación de los recursos hidráulicos subterráneos o de superficie como consecuencia de los vertidos que originen, así como la falta de impactos negativos de los olores, en función de su ubicación, en los núcleos próximos.

2. Condiciones de Edificación y Construcción.

Según sus características propias las construcciones cumplirán las siguientes condiciones:

2.1. Construcciones e instalaciones accesorias a la actividad agrícola.

Las edificaciones para guarda de aperos de labranza podrán instalarse en cualquier parcela con independencia del tamaño de la misma, con las siguientes condiciones:

Superficie máxima ocupada: 60 m².

Número de plantas: 1 planta baja.

Altura máxima cerramientos verticales: 2,70 m.

Altura máxima cumbre: 800 m.

Retranqueo mínimo a lindero: 6,00 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 al exterior no incluidas dentro de la superficie máxima ocupada y las obras de pavimentación.

Las cubiertas deberán ser inclinadas 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.

2.2. Cerramiento de fincas.

El cerramiento de fincas de mampostería u obra de fábrica queda prohibido, excepto en los casos de uso para explotaciones ganaderas o de especie piscícolas.

La altura máxima será, en general, de 2,00 metros ajustándose a 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.

2.3. Invernaderos.

La instalación de invernaderos no se halla sometida a ningún requisito en cuanto al tamaño mínimo de la finca en que se asienten salvo en el caso en que pretenda emplazarse también una vivienda destinada al servicio de la explotación, en cuyo caso la superficie mínima de parcela será de 15.000 m².

Las condiciones edificatorias aplicables serán las siguientes:

Número de plantas: 1 planta baja.

Altura máxima cerramientos verticales: 4,50 m.

Altura máxima cumbre: 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 en lo imprescindible para el desarrollo de la actividad.

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

En el caso de precisar construcciones complementarias para guardería de la instalación, éstas cumplirán las mismas condiciones que las casillas de guarda de aperos de labranza a excepción de su superficie que será del 10% de la ocupada por el invernadero.

2.4. Establos, residencias y criaderos de animales en régimen de estabulación.

En ningún caso ocuparán una superficie superior al treinta por ciento de la finca y cumplirán las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable: 1.000 m².

Número de plantas: 1 planta baja.

Altura máxima cerramientos verticales: 5,00 m.

Altura máxima cumbre: 7,5 m.

Retranqueo mínimo a lindero: 5,00 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 reparación 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 500 metros, salvo causa justificada a juicio del Organismo Competente. Esta separación será como mínimo de 100 m. de los cursos de agua, pozos y manantiales.

Los proyectos contendrán específicamente la solución adoptada para la 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.

2.5. Explotaciones ganaderas en régimen de estabulación libre y semiestabulado.

Para la práctica de esta actividad no se considera necesario establecer un tamaño mínimo de parcela, quedando prohibida la construcción de viviendas vinculadas a este tipo de explotaciones.

Las condiciones edificatorias aplicables serán las siguientes:

Superficie máxima construida: 30% del total de la finca.

Número de plantas: 1 P. baja.

Altura máxima de cerramientos verticales: 4,00 m.

Altura máxima de cumbre: 6,00 m.

Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 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.

2.6. Cría de especies piscícolas.

Para la implantación de esta actividad no se fija tamaño mínimo de parcela, pero 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:

Número de plantas: 2.

Altura máxima de cerramientos verticales: 7 m.

Retranqueo mínimo a linderos: 5 m.

Retranqueo mínimo a caminos: 15 m.

Superficie mínima de parcela: 1 Ha.

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

2.7. 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 de Urbanismo. Las condiciones edificatorias serán las siguientes:

Superficie mínima de parcela: 1.000 m².

Edificabilidad máxima: 0,3 m²/m².

Número de plantas: 1 p. baja

Altura máxima de cerramientos verticales: 4,5 m.

Altura máxima de cumbre: 6,0 m.

Retranqueo mínimo a linderos: 5,0 m.

Retranqueo mínimo a caminos: 15,0 m.

Distancia mínima a carretera asfaltada: 20 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.

Sección 3ª. Actividades relacionadas con almacenaje de maquinaria y productos agrarios

Artículo 4.2.6. Concepto.

Constituyen las denominadas naves agrícolas desti-

nadas al almacenaje de los productos procedentes de las cosechas y de la maquinaria precise para la actividad.

Artículo 4.2.7. Categoría.

Se establece categoría única.

Artículo 4.2.8. Condiciones.

1. Condiciones de tramitación.

La solicitud de construcción deberá ir acompañada de la documentación descrita en el apartado 1.1. del artículo 4.2.5.

2. Condiciones de edificación e instalaciones.

En función de su destino ligado al desarrollo de una explotación agrícola, el volumen y superficie de la construcción deberá ser proporcional a las necesidades de la explotación.

Se cumplirán las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable: 1.000 m².

Edificabilidad máxima: 0,30 m²/m².

Superficie máxima ocupada: 1.000 m².

Numero de plantas: 1 P. baja.

Altura máxima cerramientos verticales: 6,00 m.

Altura máxima cumbre: 8,00 m.

Retranqueo mínimo a lindero: 5,00 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 incluida 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.

Sección 4ª. Actividades extractivas

Artículo 4.2.9. Concepto

Se consideran extractivas las actividades relacionadas con la explotación de los recursos hidrológicos y mineros del suelo.

Artículo 4.2.10. Categorías.

Se establecen las siguientes categorías:

1. Captación de agua.

2. Salinas.

3. Extracciones mineras a suelo abierto.

4. Extracciones mineras subterráneas.

Artículo 4.2.11. Condiciones.

1. Condiciones de tramitación.

1.1. Con independencia de las autorizaciones exigidas por su legislación específica, las actividades extractivas que lleven aparejada la realización de obras de construcción, modificación o ampliación de edificios e instalaciones de cualquier clase o la realización de movimientos de tierras, precisarán la autorización de la Comisión de Urbanismo, que se tramitará con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística.

Quedan exceptuadas de los anteriores requisitos las extracciones ocasionales y de escasa importancia de recursos minerales, siempre que se lleven a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exijan, la aplicación de técnicas mineras. En todo caso, será necesaria la obtención de licencia municipal cuando supongan la realización de obras e instalaciones de cualquier clase o lleven aparejado el movimiento de tierras, debiéndose indicar en la solicitud de dicha

licencia las medidas que se tomaran al final de la explotación para restituir los terrenos a su condición natural.

1.2. En las solicitudes de licencia para la realización de extracciones de áridos a desarrollar en cauces o zonas inundables deberán indicarse las medidas específicas que van a tomarse para prevenir posibles riesgos a personas, edificios, terrenos y bienes de todas clases situados en cotas inferiores, y para restituir los terrenos a su estado natural una vez finalizada la explotación.

En las solicitudes de licencia para estas actividades deberá justificarse que no va a producirse acumulación de materiales en pendientes, barrancos o cauces, que supongan un obstáculo al libre paso de las aguas o riesgo de arrastre de materiales o sustancias.

1.3. El otorgamiento de licencia urbanística para la realización de actividades extractivas quedará, en todo caso, condicionado a la obtención de la correspondiente autorización o concesión administrativa otorgada por el organismo competente en razón de la materia o de la zona donde haya de desarrollarse la actividad.

Al solicitar la autorización municipal para la ejecución de cualquier actividad extractiva deberá garantizarse documentalmente la existencia del material a extraer. Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados, así como un proyecto de la situación en que quedarán una vez realizada la extracción, en orden a conocer y condicionar la evolución paisajística de la zona, pudiendo llegar a exigirse fianzas, avales y otras garantías para asegurar las condiciones que se establezcan para la evolución paisajística y, en concreto, para la restitución de la superficie explotada a su estado natural.

Si existieran residuos mineros, los vertidos se localizarán de modo que no afecten gravemente al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y estéticas, a la población de las áreas habitadas próximas ni a los acuíferos, evitando éstos y otros impactos similares.

2. Condiciones de edificación.

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. Cumplirán las mismas condiciones que se establecen más adelante para los edificios vinculados a la producción industrial.

3. Impacto paisajístico.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 3.2.16 de estas Normas, debiendo realizarse, si la naturaleza y magnitud de la actividad lo aconsejase, un estudio de evaluación de sus efectos sobre el ambiente y el paisaje.

Sección 5ª. Actividades industriales

Artículo 4.2.12. Concepto.

Se consideran industriales aquellas actividades relacionadas con la producción, transformación y almacenaje de productos directamente vinculados al sector industrial.

Artículo 4.2.13. Categorías.

Se establecen las siguientes categorías:

1. Actividades de producción industrial o de almace-

naje vinculadas a la extracción o producción de materias primas y su primera transformación.

2. Actividades de producción industrial o almacenaje que resulten molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.

Artículo 4.2.14. Condiciones.

1. Condiciones de tramitación.

La implantación de industrias, salvo aquellas para las que se justifique la necesidad de su localización en suelo rústico, habrá de realizarse en suelos clasificados como urbanos o urbanizables y debidamente calificados para tal uso por el planeamiento urbanístico municipal.

La implantación de industrias que deban instalarse en suelo rústico y que ocupen una extensión inferior a 1.000 m² en planta no será sujeta al requisito de previa elaboración de un estudio de evaluación de sus efectos sobre el medio ambiente.

Con carácter previo a la solicitud de autorización y licencia urbanística para la construcción y ampliación de industrias fuera de las zonas expresamente designadas para ello en el planeamiento urbanístico municipal, podrá elevarse consulta a la Comisión de urbanismo relativa a las posibilidades de que se autorice la actuación propuesta. Para la formulación de dicha consulta deberá aportarse la información necesaria para evaluar el impacto ambiental de la industria propuesta, pero no será necesario presentar la documentación exigida para la tramitación de la licencia urbanística.

2. Condiciones de edificación.

A los efectos de su regulación diferencial se distinguirá entre las 2 categorías señaladas en el artículo anterior.

Normas generales:

Parcela mínima edificable: 15.000 m².

Edificabilidad máxima categoría 1ª: 0,20 m²/m².

Edificabilidad máxima categoría 2ª: 0,10 m²/m².

Ocupación máxima categoría 1ª: 20%.

Ocupación máxima categoría 2ª: 10%.

Altura máxima: 8,5 metros ó 2 plantas.

La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

Retranqueo mínimo a lindero y camino en categoría 1ª, 5 m(*).

Retranqueo mínimo a lindero y camino en categoría 2ª, 50 m.

Separación de al menos 100 metros de cualquier otra construcción.

En categoría 2ª se separarán al menos 500 metros de cualquier núcleo habitado.

(*). Aquellas construcciones que lindan con cualquier tipo de carretera, respetarán el límite de la edificación determinada en la Ley 0/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha.

Las fincas en las que se implanten actividades industriales se arbolarán perimetralmente: En el caso de industrias de categoría 2ª el arbolado perimetral serán en doble hilera. Se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada cien metros cuadrados que se construyan.

Las industrias agroalimentarias, como mataderos, fábricas de embutidos, etc., no deberán cumplir la obligatoriedad de arbolado perimetral.

Cumplirán además las condiciones generales en suelo rústico, las que señalan estas Normas para las industrias en suelo urbano tanto las Condiciones generales de Edificación como las de uso que les sean de aplicación y cuantas les sean de obligado cumplimiento de carácter supramunicipal y derivadas de la normativa sectorial correspondiente.

Sección 6ª. Infraestructuras

Artículo 4.2.15. Concepto.

Se consideran infraestructurales los usos y actividades relacionados con las obras y servicios públicos. No se consideran como usos y actividades al servicio de una obra pública a las instalaciones hoteleras, equipamientos comerciales y de ocio, industrias y talleres, excepto en el caso particular de las áreas de servicio de autopistas.

Artículo 4.2.16. Categorías.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª Ejecución y mantenimiento de los servicios públicos.

2ª Ejecución y mantenimiento de las obras públicas.

Artículo 4.2.17. Condiciones.

1. Condiciones de tramitación.

Deberán cumplirse cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal les sean de aplicación.

La realización de obras de infraestructura deberá llevarse a cabo atendiendo, entre otros aspectos, a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin, los proyectos de obras para la construcción de nuevos tendidos eléctricos, infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de agua, instalaciones de residuos sólidos, carreteras y vías férreas, corrección de cuencas y márgenes, aeropuertos y otras análogas, deberán acompañarse del correspondiente estudio de evaluación de sus efectos sobre el medio ambiente, sin el cual no podrá tramitarse la solicitud de licencia urbanística.

Dentro de dicho estudio se contemplarán expresamente, entre otros extremos, las actuaciones de restauración ambiental y paisajística que hayan de emprenderse y se analizará no solo el impacto final de la infraestructura, sino también el de las obras necesarias para su realización, presentando las alternativas de trazado o emplazamiento que se hayan considerado, los criterios de evaluación utilizados y la justificación de la alternativa propuesta.

Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas sólo podrán ser autorizadas cuando no exista posibilidad de instalarlas en suelo urbano o urbanizable en el entorno próximo a su emplazamiento idóneo.

2. Condiciones de la edificación.

Dadas las especiales características de estas edificaciones, estarán exceptuadas del cumplimiento de las condiciones generales de parcela mínima, la construcción de viviendas ligadas a la ejecución y mantenimiento de las obras públicas no podrá en ningún caso abarcar una superficie superior a 500 m², siendo la máxima ocupación por edificación el veinticinco por ciento de la parcela. Los edificios o instalaciones se separarán al menos cien metros de cualquier otra edificación exis-

tente en parcelas vecinas. La altura máxima será de 4,50 metros.

En el caso particular de las gasolineras, la altura máxima podrá alcanzar los 12 metros y la parcela mínima será de 15,000 m². Cumplirán las disposiciones de las regulaciones sectoriales que les sean de aplicación. (*)

Estas condiciones no resultarán exigibles para las edificaciones provisionales que deban 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.

(*) Este tipo de construcciones respetarán el límite de la edificación determinada en la Ley 9/1990, de 28 de diciembre de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha.

Sección 7ª. Vertederos

Artículo 4.2.18. Concepto.

Tendrán la consideración de vertederos los espacios acotados para el depósito de residuos urbanos, industriales o agrarios, así como las instalaciones destinadas a la selección y tratamiento de dichos residuos.

Se prohíben los vertederos incontrolados.

Artículo 4.2.19. Categorías.

Se establecen los siguientes tipos de vertederos controlados:

1ª Vertedero de residuos agropecuarios.

2ª Vertedero de residuos industriales y de actividad constructiva.

3ª Vertedero de residuos sólidos urbanos.

4ª Depósito de vehículos y chatarra.

Artículo 4.2.20. Condiciones.

Se estará como norma general, a lo dispuesto en el Plan Director de Residuos Sólidos Urbanos.

La disposición de residuos sólidos, basuras o desechos fuera de los lugares específicamente designados para ello podrá considerarse como una vulneración del planeamiento y dar lugar a la obligación de restituir el suelo a su estado original, sin perjuicio de las sanciones en que pueda haberse incurrido con arreglo a la legislación sectorial correspondiente.

1. Condiciones de tramitación.

La instalación de vertederos deberá ser autorizada por la Comisión de Urbanismo siguiendo el procedimiento establecido en la LOTAU.

La creación de vertederos y otros depósitos de desechos estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística, que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento, mediante el correspondiente estudio de evaluación de sus efectos sobre el

medio ambiente y el paisaje. Dicho Estudio deberá referirse, entre otros, a los siguientes extremos:

–Estimación del volumen de residuos a tratar, justificación de la capacidad para hacer frente a los mismos y vida útil de la instalación.

–Sistema de captación y tratamiento.

–Impacto sobre el medio ambiente atmosférico, con el correspondiente análisis de vientos y afecciones por olores o humos.

–Impacto sobre el suelo, analizando las condiciones en que quedarán los suelos al término de la actividad, si se trata de vertidos al aire libre.

–Impacto sobre los recursos hidráulicos, justificando la no afección de los recursos subterráneos y la protección contra posibles avenidas.

–Impacto paisajístico.

2. Condiciones de edificación.

En las categorías 2ª, 3ª y 4ª será de obligada ejecución un cerramiento perimetral de altura máxima 2,00 metros. 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:

Superficie máxima ocupada: 20 m².

Número de plantas: 1 planta baja.

Altura máxima cerramientos verticales: 2,50 m.

Altura máxima de cumbre: 4,00 m.

Como norma general los vertederos deberán quedar separados a linderos y caminos un mínimo de 15,00 metros, y de todo tipo de carreteras las distancias determinadas en la Ley 9/1990.

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 de Uso Industrial definidas en la sección 5ª de este Capítulo, en la categoría que les sea de aplicación.

Sección 8ª. Actividades turísticas y recreativas

Artículo 4.2.21. Concepto.

Se entiende por turísticas y recreativas aquellas actividades vinculadas al ocio, recreo y expansión de las personas, en contacto con el medio natural.

Artículo 4.2.22. Categorías.

Se establecen las siguientes categorías:

1. Adecuaciones naturalistas y parques rurales.
2. Instalaciones deportivas en el medio rural.
3. Edificaciones vinculadas a la acampada.
4. Edificaciones permanentes de bar y restaurante.
5. Edificaciones de hostelería.

Artículo 5.2.23. Condiciones.

1. Condiciones de tramitación.

La creación o ampliación de instalaciones deportivas y recreativas, Parques Rurales o Areas de Adecuación Recreativa, campamentos y albergues juveniles o similares, en Suelo Rústico, serán objeto de autorización previa de la comisión Provincial de Urbanismo con arreglo a lo dispuesto en la LOTAU mediante la presentación de un proyecto en el que se contemple el conjunto de la actuación y su incidencia en el medio.

La construcción de instalaciones o edificaciones de cualquier clase que hayan de emplazarse en el interior de zonas deportivas, parques rurales o adecuaciones

recreativas estará sujeta en todo caso la previa obtención de licencia urbanística, aunque se trate de construcciones desmontables de carácter provisional.

En todo caso se exigirá la justificación de la necesidad de emplazamiento de estas instalaciones y actividades en el suelo rústico debido a su carácter incompatible con el suelo urbano o urbanizable.

Los campamentos de turismo se consideran como uso autorizable excepcionalmente en el Suelo Rústico, siempre que no medie disposición sectorial o de planeamiento en contrario. La obtención de licencia urbanística precisará la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, tramitada con arreglo a lo previsto en la LOTAU, para cuya obtención deberá presentarse un proyecto con todos los datos técnicos y de diseño referentes a accesos, zonas de acampada, instalaciones y servicios comunes, zonas de protección, dotación de agua y evacuación de residuales, que justifiquen su adecuación a lo dispuesto, en su caso en los documentos de planeamiento, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Real Decreto de 27 de agosto de 1982, la Orden Ministerial del 28 de julio de 1966 y demás normativa sectorial aplicable.

En ningún caso podrá autorizarse la instalación de albergues, con excepción de los destinados al personal de servicio, que no sean enteramente transportables, entendiéndose por tales aquellos que cuentan con sus propios medios de propulsión o puedan ser fácilmente transportados por un automóvil de turismo.

Las fincas sobre las que se autorice la implantación de campamentos de turismo adquirirán la condición mediante anotación en el Registro de la Propiedad. Para cancelar dicha anotación será necesario presentar certificación acreditativa de haber finalizado dicho uso, expedida por la Comisión de Urbanismo. La existencia del viario y de las infraestructuras que se hayan exigido para la implantación del campamento no generará derechos de reclasificación del suelo.

La implantación de actividades de categorías 4ª y 5ª en suelo rústico, bien mediante construcción de nuevas instalaciones o por cambio de uso o ampliación de las existentes, estará sujeta al requisito de autorización por parte de la Comisión de Urbanismo con arreglo a lo dispuesto en la LOTAU. La documentación que se presente para tramitar dicha autorización previa deberá contener, además del proyecto detallado de las instalaciones, previsión propuesta de eliminación de los residuos o vertidos que vayan de generarse. Deberá presentarse asimismo un estudio de evaluación de sus efectos sobre el medio ambiente y el paisaje y justificación expresa de no constituir núcleo de población con arreglo a lo establecido en el artículo 2.2.8. de las presentes Normas Subsidiarias.

2. Condiciones de edificación.

2.1. Adecuaciones naturalistas y parques rurales.

Concepto:

Se entiende por adecuaciones naturalistas las instalaciones fácilmente desmontables y de escasa entidad destinados a facilitar la observación y disfrute de la naturaleza. Las adecuaciones naturalistas excluyen toda

instalación de carácter permanente, con excepción de los refugios de montaña de menos de 30 metros cuadrados construidos y se hallan destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto con la naturaleza. Se consideran parques rurales los conjuntos de obras e instalaciones, incluidas las de carácter permanente, destinadas a facilitar el recreo y práctica del deporte al aire libre en zonas rurales.

Condiciones de edificación:

Se aplicarán las siguientes:

Parcela mínima: 15.000 m².

Edificabilidad máxima:

a. Adecuaciones naturalistas: 100 m².

b. Parques rurales: 500 m².

Número máximo de plantas; Una.

Altura máxima de cerramientos verticales: 4,50 m.

Altura máxima de cumbre: 6,00 m.

Retranqueo mínimo a linderos: 5 m (*).

Retranqueo mínimo a caminos: 15 m.

Las cubiertas de las construcciones serán siempre inclinadas.

(*) Aquellas construcciones que linden con cualquier tipo de carretera, respetarán el límite de la edificación determinada en la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha.

2.2. Instalaciones deportivas en medio rural.

Concepto:

Se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones permanentes destinadas a la práctica de deportes, con o sin espectadores, que convenga emplazar en el medio rural.

Condiciones de edificación:

Se aplicarán los siguientes:

Parcela mínima: 15.000 m².

Edificabilidad máxima: 0,06 m²/m².

Número máximo de plantas: Una.

Altura máxima de cerramientos verticales: 4,50 m.

Altura máxima de cumbre: 6,00 m.

Retranqueo mínimo a linderos: 5 m. (*)

Retranqueo mínimo a caminos: 15 m.

(*) Aquellas construcciones que linden con cualquier tipo de carretera, respetarán el límite de la edificación determinada en la Ley 9/1990, de 28 de diciembre de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha.

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.

Condiciones de tramitación.

En las solicitudes de licencia urbanística se incluirá informe justificativo de la ausencia de incidencia negativa sobre el paisaje.

2.3. Edificaciones vinculadas a la acampada.

Edificaciones vinculadas a los campamentos de turismo destinados a la implantación de servicios o el alojamiento del personal empleado.

Deberán cumplirse las siguientes condiciones:

Parcela mínima: 15.000 m².

Edificabilidad máxima: 25 m²/1.000 m² parcela.

Número máximo de plantas: Una.

Altura máxima de cerramientos verticales: 4,00 m.

Altura máxima de cumbre: 6,50 m.

Retranqueo mínimo a linderos: 5 m (*).

Retranqueo mínimo a caminos: 150 m.

Ocupación de superficie de finca para área de acampada no superior al 70%.

(*) Aquellas construcciones que linden con cualquier tipo de carretera, respetarán el límite de la edificación determinada en la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha.

Se dispondrá de arbolado perimetral en toda la finca. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas, entendiéndose por tal la que se prolongue por espacio superior a 6 meses.

Todas las plazas de acampada deberán tener acceso directo desde una calle interior.

Se deberá dotar a las edificaciones de los servicios mínimos de abastecimiento de agua, saneamiento con depuración si no existe red de alcantarillado, suministro de energía eléctrica y alumbrado.

Se deberá prever una superficie mínima del 20% de la finca para espacios libres y deportivos.

En todo caso deberán respetarse las normas establecidas por la Orden de Ordenación de los Campamentos de Turismo y el R.D. 2.545/1982, de 27 de agosto, sobre Planificación del Establecimiento de Campamentos de Turismo.

2.4. Edificaciones permanentes de bar y restaurante.

Se incluyen en esta categoría las instalaciones destinadas a servir comidas y bebidas que no incluyan habitaciones dedicadas al alojamiento de huéspedes.

Condiciones de edificación:

Parcela mínima: 16,000 m².

Edificabilidad máxima: 0,2 m²/m².

Número máximo de plantas: Una.

Altura máxima de cerramientos verticales: 4,50 m.

Altura máxima de cumbre: 6,00 m.

Retranqueo mínimo a linderos: 5 m (*).

Retranqueo mínimo a caminos: 15 m.

Distancia mínima de núcleo urbano: 1 Km.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad

(*) Aquellas construcciones que linden con cualquier tipo de carretera, respetarán el límite de la edificación determinada en la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha.

Además no podrán constituir núcleo de población de acuerdo con el artículo 2.2.8 de las presentes Normas.

Incluirán una plaza de aparcamiento por cada 15 m² edificados.

2.5. Edificaciones de hostelería.

Se entiende por edificación dedicada a la hostelería todas las instalaciones propias para dar alojamiento, y en ocasiones comidas, a personas en tránsito, así como las instalaciones complementarias. Incluye hoteles, hostales, mesones, paradas, pensiones, albergues sociales, etc.

Condiciones de edificación.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela mínima: 15.000 m².

Edificabilidad máxima: 0,2 m²/m².

Número máximo de plantas: Tres.

Altura máxima de cerramientos verticales: 10 m.

Retranqueo mínimo a linderos: 5 m (*).

Retranqueo mínimo a caminos: 15 m.

Distancia mínima a núcleo urbano: 1 Km.

(*) Aquellas construcciones que lindan con cualquier tipo de carretera, respetarán el límite de la edificación determinada en la Ley 9/1990, de 28 de diciembre de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

Además no podrán constituir núcleo de población de acuerdo con el artículo 2.2.8 de las presentes Normas.

Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de edificación.

Las edificaciones permanentes de bar-restaurante de servicios y de hostelería cumplirán, además de las condiciones particulares anteriormente señaladas, las condiciones generales de edificación para el suelo no urbanizable, 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.

Sección 9ª otras actividades declaradas de utilidad pública o interés social

Artículo 4.2.24. Concepto.

Se incluyen en este grupo únicamente las otras actividades de quedan emplazarse en el medio rural y sean declaradas expresamente de utilidad pública o interés social, no previstas en las categorías de este Capítulo.

Artículo 4.2.25. Condiciones.

1. Condiciones de tramitación.

La licencia de instalación y construcción exigirá la autorización previa de la Comisión de Urbanismo con arreglo a lo dispuesto en la LOTAU, mediante la presentación de un proyecto en el que se contemple el conjunto de la actuación y su incidencia en el medio.

A este fin se exigirá un estudio de evaluación de sus efectos sobre el medio ambiente y el paisaje.

Solo se entenderá que existe necesidad de emplazamiento en el medio rural cuando por razones de molestia, higiene, nocividad o peligro por la necesidad de vinculación a un tipo de suelo concreto para la actividad, los usos o actividades no puedan emplazarse en el suelo urbano o urbanizable.

En ningún caso se entenderá que construcciones o instalaciones que no cumplan este requisito puedan instalarse en el suelo no urbanizable por el hecho de carecer el municipio correspondiente de planeamiento y suelo dosificado a tal fin.

2. Condiciones de edificación.

No se podrá levantar ninguna construcción en parcelas de superficie inferior a cinco mil metros cuadrados. Las construcciones o instalaciones se separarán al menos veinte metros de los linderos. La ocupación no superará el veinticinco por ciento de la superficie de la finca, salvo en obras de ampliación de edificios existentes, en cuyo caso podrá alcanzar el treinta y tres por ciento. La edificabilidad no superará diez metros cuadrados por cada cien metros cuadrados de parcela.

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.

Artículo 4.2.26. Concepto.

Se entenderá por vivienda unifamiliar la destinada a la residencia de un único núcleo familiar.

Artículo 4.2.27. Categorías.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª Vivienda unifamiliar vinculada a la explotación agropecuaria

2ª Vivienda unifamiliar vinculada a la explotación industrial.

3ª Vivienda unifamiliar vinculada a la defensa y mantenimiento del medio rural.

4ª Vivienda unifamiliar vinculada al entretenimiento de la obra pública.

5ª Vivienda unifamiliar autónoma.

Artículo 4.2.28. Condiciones.

1. Condiciones de tramitación

Los usos residenciales se restringirán al máximo en todo el suelo rústico del municipio debiendo orientarse preferentemente hacia las zonas urbanas.

La construcción de edificios de carácter residencial destinados tanto para uso permanente como temporal, deberán tramitarse siguiendo el procedimiento que establece la LOTAU. En todo caso se justificará que no existe riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo especificado en estas Normas.

2. Condiciones de la edificación.

2.1. Normas generales.

Las edificaciones de vivienda familiar deberán cumplir las Condiciones Generales de Edificación y Uso que señalan estas Normas Subsidiarias para las 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, en las Condiciones Generales de Uso que regulan dichas actividades, 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, las viviendas no podrán construirse con tipología de vivienda colectiva o multifamiliar para su autorización deberá justificar su vinculación con la explotación.

En todo caso se evitará la formación de núcleo de población y se mantendrá una densidad inferior a una vivienda por hectárea.

2.2. Condiciones en categoría 1ª.

Superficie mínima de parcela:

a. Agricultura de secano 15.000 m².

b. Agricultura de regadío: 15.000 m².

c. Explotación forestal: 60.000 m².

d. Cría y guarda de animales en régimen de estabulación 15.000 m².

o. Cría y guarda de animales en régimen libre: No aplicable.

f. Cría de especies piscícolas: No aplicable.

Superficie máxima de vivienda i/anejos: 150 m².

Número de plantas: 1 planta baja.

Altura máxima de cumbre: 6,00 m.

Altura máxima de cerramientos verticales: 4,00 m.

Retranqueo mínimo a lindero: 5 m. (*).

Retranqueo mínimo a camino: 15 m. (*).

Se prohíben las obras de urbanización exterior.

No podrán constituir núcleo de población de acuerdo a las presentes Normas.

2.3. Condiciones en categorías 2^a, 3^a y 4.

Superficie mínima de parcela: 15.000 m².

Superficie máxima de vivienda i/anejos: 150 m².

Altura máxima de cumbre: 6,00 m.

Altura máxima de cerramientos verticales: 4,00 m.

Retranqueo mínimo a lindero: 5 m. (*).

Retranqueo mínimo a camino: 15 m. (*).

Se prohíben las obras de urbanización exterior.

No podrán constituir núcleo de población de acuerdo con el artículo 2.2.8 de las presentes Normas.

2.4. Condiciones en categoría 5^a

Superficie mínima de parcela: 15.000 m².

Superficie máxima de vivienda i/anejos: 300 m².

Número de plantas: 1 pta. baja + ático abuhardillado

Altura máxima de cerramientos verticales: 4,00 m.

Altura máxima de cumbre: 7,00 m.

Retranqueo mínimo a linderos y caminos: 15,00 m. (*).

Se prohíben las obras de urbanización exterior.

No podrán constituir núcleo de población de acuerdo con el artículo 2.2.8. de las presentes Normas.

(*) Aquellas construcciones que linden con cualquier tipo de carretera, respetarán el límite de la edificación determinada en la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha.

Capítulo 3

Normas de planeamiento

Sección 1^a. Disposiciones generales

Artículo 4.3.1. Sistema de actuación.

En la totalidad del ámbito del suelo rústico del término municipal, la ejecución de los Sistemas Generales, o de alguno de sus elementos, se realizará por el sistema de Ocupación directa o de Expropiación, conforme a lo regulado en la LOTAU.

Artículo 4.3.2. Núcleo de población.

1. Se entiende por núcleo de población todo asentamiento humano que genera objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, que sean característicos de las áreas con destino urbano.

2. Se considerará que existe posibilidad de formación de núcleo de población, cuando se dé alguna de las circunstancias siguientes:

a. Que existan más de dos edificaciones contiguas o próximas. Se entenderá que las edificaciones son contiguas o próximas entre sí cuando la distancia entre las mismas sea menor o igual a 100 (cien) metros.

b. Que se produzcan parcelaciones urbanísticas, entendiéndose por tales las divisiones o subdivisiones simultáneas o sucesivas de terrenos en dos, o más lotes,

cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:

I. Cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, Subdivisión del terreno en lotes o edificación en forme conjunta o cuando, aún sin tratarse de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan o proceso de urbanización unitario.

II. Tener una distribución, forma parcelaria o tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las plantas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentra,

III. Disponer de accesos viarios comunes o exclusivos que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros, con independencia de que cuenten con encintado de acera.

IV. Disponer de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizadas subterráneas; de suministro de energía eléctrica para el conjunto con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única; o cuando cualquiera de estos servicios discurra por espacios comunales.

V. Contar con instalaciones comunales de centros sociales, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos.

VI. Existir publicidad claramente mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización.

Capítulo 4

Condiciones particulares de zona

Sección 1^a. Disposiciones generales

Artículo 4.4.1. Ambito de aplicación.

En general no se establecen condiciones particulares de zona, estando al respecto a lo expuesto en las condiciones generales de edificación y de uso del presente título o a lo que resulto de la legislación específica de cada una de las zonas descritas (protección de viales, etc. – V. título III, Normas de Protección, así como anexo al mismo: normativa sectorial aplicable).

En las zonas de vega o regadío no se permitirán más construcciones que las auxiliares necesarias para el desarrollo de la actividad de cultivo de las mismas (guarda de aperos, etc. ver artículo 4.2.5 apartado 2.1).

Título V

Normas de aplicación en suelo urbano

Capítulo 1

Condiciones generales de edificación

Sección 1^a. Disposiciones generales

Artículo 5.1.1. Ambito de aplicación.

Las Condiciones Generales de Edificación establecen las limitaciones listas a que han de ajustarse las edificaciones en suelo urbano, así como las condiciones técnicas, de seguridad, de habitabilidad y estéticas.

Estas Condiciones Generales estarán, supeditadas a las particulares que para cada tipo concreto de suelo establezcan las presentes Normas Subsidiarias y no exime 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.

Artículo 5.1.2. Clasificación.

Las condiciones generales que deben cumplir las edificaciones se referirán a los siguientes aspectos:

- A. Condiciones de parcela.
- B. Alineaciones y rasantes.
- C. Altura de los edificios.
- D. Altura de las plantas.
- E. Patios.
- F. Cuerpos volados.
- G. Retranqueos y chaflanes.
- H. Fondo edificable.
- I. Condiciones estéticas.
- J. Condiciones técnicas y de habitabilidad.

Sección 2ª. Condiciones de parcela

Artículo 5.1.3. Parcela edificable.

1. Se considera parcela edificable la mínima superficie de terreno que permite implantar un uso o actividad. En el caso de que falte algún servicio a la parcela ésta habrá de dotarse previa o simultáneamente a la edificación y, en cualquier caso, antes de su ocupación. En las pedanías y barrios rurales la exigencia de servicios será acorde con la situación de cada una de ellas.

2. Las condiciones de parcela mínima se establecen para cada uno de los distintos tipos de suelo urbano en las correspondientes condiciones particulares para cada ordenanza. Cuando no se cumplan estas condiciones la parcela se considerará ineducible.

Artículo 5.1.4. Parcelas exceptuadas.

1. Quedan exceptuadas de las condiciones de fachada y superficie 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 regula en los artículos 117 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, 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 siguientes Normas.

Sección 3ª. Alineaciones y rasantes

Artículo 5.1.5. Alineaciones y rasantes.

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 están contenidas en las presentes Normas o sean señaladas, en su defecto, por el Ayuntamiento.

A los efectos de vuelos y chaflanes se establecen unos anchos reguladores para cada calle en los planos correspondientes.

Artículo 5.1.6. Modificación de alineaciones.

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.

Sección 4ª. Altura de los edificios

Artículo 5.1.7. Altura máxima de la edificación.

1. La altura máxima de los edificios será de dos plantas, salvo en los casos en que se indique lo contrario en las condiciones particulares de cada uso concreto contenidas en estas Normas y en los correspondientes planos de zonificación y alineaciones de las presentes Normas.

2. Así pues, la altura de cornisa será la especificada en las condiciones particulares para cada tipo de suelo urbano.

4. Se autoriza la ejecución de una planta menos que la máxima permitida.

Artículo 5.1.8. Medición de alturas.

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

2. La altura de edificación se medirá desde la rasante de la acera, o terreno en su caso, hasta el plano inferior del último forjado. La altura se medirá en el eje vertical que pasa por el punto medio de cada una de las fachadas.

3. En calles de fuerte pendiente se podrá escalonar la edificación aplicándose la altura máxima en cada tramo según el apartado anterior. A estos efectos se considerarán tramos máximos de 10 metros para el cómputo de alturas.

4. En los edificios situados en las confluencias de dos calles a las que corresponden distintas alturas se podrá aplicar la altura mayor tal y como se especifica en los planos de ordenación de las presentes Normas, en los que ha primado el criterio de parcelación y propiedad del suelo sobre el geométrico.

5. En las plazas, los edificios tendrán la altura de la calle que afluya a la plaza con mayor altura permitida.

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. En este caso, se limitará el fondo edificable de la calle tal y como se refleja en los correspondientes planos de ordenación de las presentes Normas.

Artículo 5.1.9. Construcciones por encima de la altura máxima.

1. Sobre la altura máxima permitida sólo se permitirá la construcción de las cubiertas del edificio, y las chimeneas y conductos de ventilación, así como casetones de escalera o ascensor siempre que su altura no rebase un plano que forme 45 grados con la horizontal que pase por la línea de coronación de fachada.

2. Los espacios bajo cubierta podrán destinarse a trasteros, terrazas e instalaciones, pero no a uso residencial. Se permitirán pendientes máximas de cubierta del 50%.

Artículo 5.1.10. 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 máxima altura permitida en la rasante más baja hasta 3 m. por encima de la altura máxima permitida en la rasante 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.

5.1.11. Terrenos en pendientes (Ejemplos de aplicación).

Sección 5ª. Altura de las plantas

Artículo 5.1.12. Alturas máximas y mínimas

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

	<i>Planta baja</i>	<i>Planta pisos</i>	<i>Sótano</i>
Máxima	4,50 m.	3,00 m.	3,00 m.
Mínima	3 m.	2,5 m.	2,20 m.

Artículo 5.1.13. Viviendas en planta baja.

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

Artículo 5.1.14. Reducciones de altura.

En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo, 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.

Artículo 5.1.15. Entreplantas.

Sólo se permitirán en planta baja.

La entreplanta no ocupará más del 50% de la superficie de la planta baja.

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.

Sección 6ª. Patios

Artículo 5.1.16. Patios de luces.

Se permitirán patios de luces interiores con unas dimensiones mínimas tales que permitan inscribir en silos un círculo de diámetro igual a 3 metros. Caso de que al patio den fachadas de más de dos plantas de altura y piezas habitables (dormitorios y estancias) la superficie mínima será de 12 m² y será inscribible un círculo de diámetro igual a 3,5 m.

Se prohíben los patios abiertos a fachada, salvo en los casos en los que los planos de alineaciones oficiales de las presentes Normas así lo establezcan y reflejen por razones de trazado histórico.

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

Artículo 5.1.17. 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 afectadas que se inscriban 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 exista 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 tres metros debiendo estar comunicados entre sí en todo el resto de su altura, si bien se permitirá delimitarlos con muros cuya altura no sobrepasen los 2 m. a contar desde la rasante del patio más alto.

Artículo 5.1.18 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 de 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 o cubrición.

Sección 7ª. Cuerpos volados

Artículo 5.1.19. Vuelos y aleros.

1. Los vuelos se atenderán a la tipología marcada en las correspondientes normas particulares y su medición se realizará a partir del plano vertical que forma la alineación del solar.

2. Los vuelos tendrán su plano inferior o sofito a una altura igual o superior a 3 metros sobre la rasante del espacio público, siendo sus dimensiones máximas en planta las siguientes: 50 cm. medidos en dirección perpendicular a la alineación y el 50% de la longitud de fachada medido en la dirección de la alineación. En esquinas con chaflán, el vuelo se ajustará a la alineación del chaflán. Asimismo, se respetará siempre una separación de 60 cm. a las medianeras, no permitiéndose en ningún caso que parte alguna del vuelo invada esos 60 cm. (cfr. Código Civil artículo 582 y 583).

3. No se permitirán vuelos en calles de ancho inferior a 4 metros.

4. En cualquier caso, los vuelos deberán siempre retranquearse un mínimo de 20 cm. respecto al plano vertical definido por el borde de la acera pública.

5. Los aleros volarán un máximo de 50 cm. a partir del plano vertical definido por la alineación y, al igual que los vuelos, quedarán siempre, como mínimo 20 cm. retranqueados respecto al plano vertical definido por el borde de la acera pública.

Artículo 5.1.20. Salientes.

1. Se permitirán salientes en jambas, molduras, pilastras, rejas, etc., que podrán sobresalir un máximo de 10 cm. sobre la fachada.

Artículo 5.1.21. Vuelos en patios.

En los patios no se permite ningún tipo de saliente o vuelo o cobertura que disminuye y altere las condiciones mínimas de diámetro y superficie.

Sección 8ª. Retranqueos y chaflanes

Artículo 5.1.22. Retranqueos en fachadas.

Como norma general se prohíben los retranqueos en fachadas.

Artículo 5.1.23. Retranqueos en planta baja.

Los retranqueos en planta baja únicamente se permitirán cuando existan en el entorno y constituyan invariantes o permanencias de la arquitectura vernácula y siempre que pasen a ser espacio de uso y dominio público.

Artículo 5.1.24. Separación a linderos.

En edificaciones aisladas se establecen retranqueos de fachadas respecto de los linderos de parcela en los siguientes términos:

a. Retranqueo a linderos de 3 metros en edificaciones de uso residencial.

b. Retranqueo a linderos de 5 metros en el resto de edificaciones destinadas o otros usos.

Estos condiciones podrán alterarse por la Ordenanza concreta de cada zona.

Artículo 5.1.25. Chaflanes.

1. Se situarán chaflanes en los encuentros de alineaciones señalados expresamente en los correspondientes planos de alineaciones de las presentes Normas.

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

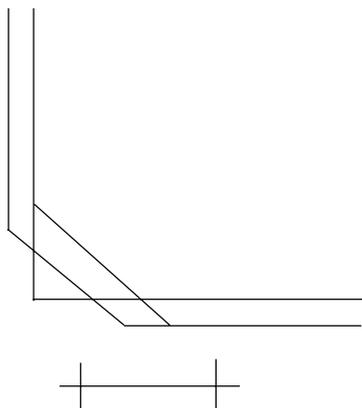
a. Se medirán desde la intersección de alineaciones y a lo largo de ellas los lados de chaflán más abajo indicados

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 regulador, según los planos de alineaciones.

Calles de hasta 6 m.: Lado de chaflán de 1,5 m.

Calles mayores de 6 m.: Lado de chaflán de 2,5 m.



Lado chaf.

Sección 9ª. Fondo edificable

Artículo 5.1.26. Fondo máximo.

Se establece un fondo máximo edificable, marcado por las condiciones particulares de cada zona, siendo el aprovechamiento de la parcela el que se desprende de la aplicación del mismo y de las condiciones de volumen, higiénicas y estéticas marcadas en las presentes Normas.

Sección 10ª. Condiciones estéticas

Artículo 5.1.27 Normas generales.

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

2. Las condiciones estéticas establecidas en los artículos siguientes serán de aplicación con carácter obligatorio. En casos excepcionales y si el autor del proyecto lo considera oportuno, podrán justificarse convenientemente las variaciones del proyecto con respecto a las

mismas, sometiendo su consideración y aprobación al Ayuntamiento, previo informe del técnico municipal.

Artículo 5.1.28. Fachadas.

1. Todas las fachadas y cerramientos que hayan de quedar vistos desde el exterior deberán terminarse exteriormente con revocos, enfoscados o enlucidos pintados en colores claros, permitiéndose únicamente como material visto la piedra natural en mampostería, sillería, sillarejo o aplacados. La piedra deberá de ser la propia o usual en el lugar.

2. Se prohíbe la imitación de la piedra así como colorear las juntas de la fábrica de piedra. Asimismo, como se desprende del punto 1, quedan prohibidas las fachadas revestidas con azulejos, gres, plaquetas o terrazo, así como los zócalos formados con estos materiales.

Artículo 5.1.29. 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.

Artículo 5.5.30. 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.

Artículo 5.1.31. Obras de reforma.

En las obras de ampliación y reforma, así como en demoliciones, deberá documentarse mediante planos o, al menos, fotografías el estado previo del inmueble o efectos de comprobar que no existen elementos ornamentales, constructivos, compositivos, etc, que deban respetarse en dichas obras.

Artículo 5.1.32. Carpintería y cerrajería.

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

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

Artículo 5.1.33. Conducciones eléctricas y telefónicas.

Se empotrarán y ocultarán en los paramentos las líneas de conducción de energía eléctrica y redes telefónicas.

Artículo 5.1.34. Medianerías.

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

2. De existir medianerías lindantes a suele rústico se tratarán compositivamente y a nivel de acabados como si fueran fachadas, afectándoles las condiciones estéticas de la presente sección,

Artículo 5.1.35. Cubiertas.

1. Las cubiertas deberán ser inclinadas 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 la cubierta a que corresponda. Queda prohibida la eleva-

ción del borde de alero sobre la altura máxima permitida.

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

3. El material de cobertura será de teja cerámica, tan sólo se autorizará como caso excepcional el uso de la teja de cemento de perfil árabe y color rojo-teja. En naves industriales y cubiertos se prohíbe la chapa galvanizada en su color, permitiéndose la colocación de chapa termolacada en color rojo, marrón o verde.

4. Los cuerpos construidos sobre las cubiertas deberán quedar integrados en la composición del edificio u ocultos. Las antenas de TV-FM no serán visibles desde la vía pública.

Artículo 5.1.36. Vallas y cerramientos.

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

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

Artículo 5.1.37. Muestras, banderas y anuncios publicitarios.

1. Muestras. Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo de diez (10) centímetros; cumplirán además las condiciones siguientes:

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

b. En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros situada sobre el dintel de los huecos sin cubrir éstos,

Deberán quedar a una distancia de más de cincuenta (50) 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 (25) centímetros de lado y dos (2) milímetros de grueso, que podrán situarse en las jambas.

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

c. Las muestras colocadas en las plantas distintas a la baja podrán ocupar solo 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.

d. 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.

e. Las muestras luminosas cumplirán las condiciones anteriores y se situarán a más de tres metros y medio (3) sobre la rasante. Para su instalación se requerirá en general 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.

2. Banderines. Los anuncios normales al plano de fachada estarán en todos sus puntos a una altura mínima de 3,00 metros sobre la rasante a la acera, con un saliente máximo de cuarenta y cinco (45) centímetros y dimensión vertical máxima de noventa (90) centímetros en planta baja o setenta (70) centímetros en las superiores.

Los banderines luminosos cumplirán las condiciones anteriores y se situarán a más de tres (3) sobre la rasante. Para su instalación se requerirá la conformidad de los inquilinos o arrendatarios y en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de veinte (20) metros.

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 (3) por dos (2) metros de altura, realizados con materiales resistentes a la intemperie.

Sección 11ª. Condiciones técnicas y de habitabilidad

Artículo 5.1.38. Condiciones de superficie y programa de vivienda.

1. Toda vivienda tendrá una superficie útil mínima de 30 m², y contará, como mínimo, con una habitación para estar, comer y cocinar, más 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:

<i>Viviendas de</i>	<i>E (m²)</i>	<i>E+C+K (m²)</i>
Un dormitorio	14	18
Dos dormitorios	16	20
Tres dormitorios	18	22
Cuatro dormitorios	40	24

4. Si la cocina es independiente tendrá como mínimo 7 m², de los cuales podrá corresponder 5 m² a la cocina y 2 m² a la terraza tendadero. 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 m² y de 2 camas de 8 m². En toda la vivienda habrá al menos un dormitorio de superficie útil no menor de 10 m².

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 metros.

Artículo 5.1.39. Condiciones higiénicas.

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.

3. Las plantas de semisótano sólo serán habitables cuando sobresalgan más de un metro sobre la rasante de todas sus fachadas y siempre que sea posible a ventilación cruzada.

4. Se procurará que toda la vivienda tenga posibilidad de ventilación cruzada, entendiéndose que existe esta posibilidad cuando tiene huecos prácticamente orientados en, al menos, dos sentidos cuya diferencia de orientación sea como mínimo de 90°.

5. Todas las piezas habitables tendrán luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total superior a 1/10 de la superficie útil del local. La superficie real de ventilación podrá reducirse a un mínimo de 1/3 de iluminación.

6. En las cocinas, será obligatorio la colocación de un conducto de ventilación activada y evacuación de humos hasta la cubierta.

7. En los baños, aseos y despensas que no tengan ventilación natural se dispondrá de un sistema de ventilación activada.

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

Artículo 5.1.40. Condiciones de los servicios.

1. En toda edificación de vivienda serán preceptivas las instalaciones de energía eléctrica para alumbrado y usos domésticos, agua fría y agua 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 m². Si la superficie supera los 100 m² deberán disponerse dos aseos. En todo caso, se dispondrá un vestíbulo de independencia entre los aseos y el resto de los locales.

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 cuartos de aseo deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus paramentos hasta una altura mínima de 1,40 metros. Los paramentos afectados por el uso de la ducha hasta 1,95 m.

8. El acceso al aseo en viviendas no se permitirá desde las estancias comedores, cocinas ni a través de dormitorios. Si la vivienda está dotada de dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio.

Artículo 5.1.41. Condiciones de accesibilidad.

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 metros.

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

4. Las escaleras cumplirán las siguientes condiciones:

a. Altura máxima de tabicas: 18,5 m.

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 tamo: 18 y 3 respectivamente.

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 de pasamanos, no sobrepasando dicha huella los 42 cm. en el borde exterior.

g. Las mesetas con puertas de acceso a viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 m. Las mesetas intermedias tendrán un fondo mínimo de 1,00 m.

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

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

j. La separación entre balaustradas 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 m² y 400 cm² respectivamente.

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 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.

8. En viviendas colectivas y cuando se instale ascensor, éste tendrá unas dimensiones mínimas de 1,00 x 1,20 y una puerta de al menos 0,90 m.

9. En edificios públicos el acceso estará diseñado para permitir los movimientos de personas minusválidas sea mediante entrada a pie llano o sea mediante rampas de pendientes y anchos adecuados, cumpliéndose la normativa comunitaria al respecto

10. En todo caso será de aplicación el Ley de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha del 24-5-94 y el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

Artículo 5.1.42. Condiciones de seguridad.

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 sólo existan cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados.

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

Artículo 5.1.43. Condiciones acústicas.

Deberán cumplirse las determinaciones de la Norma Básica NBE-CA-82 sobre condiciones acústicas en los edificios.

Artículo 5.1.44. Condiciones térmicas.

Deberán cumplirse las determinaciones y exigencias de aislamiento contenidas en las Normas Básicas NBE-CT-75 sobre condiciones térmicas en los edificios.

Artículo 5.1.45. Condiciones de protección contra incendios.

Deberán cumplirse las determinaciones vigentes con carácter obligatorio de la Norma Básica NBE-CPI-96 sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios.

Capítulo 2

Condiciones generales de uso

Sección 1ª Disposiciones generales

Artículo 5.2.1. Ambito de aplicación

Las Condiciones Generales de Uso establecen las limitaciones físicas y normas de calidad a que han de sujetarse las edificaciones en virtud del uso o actividad que se les asigne.

Estas Condiciones serán de aplicación a todas las edificaciones de nueva planta así como a las actuaciones de rehabilitación o modificación de usos existentes.

Artículo 5.2.2. Clasificación.

Se establece la siguiente clasificación de usos:

- A. Administrativo.
- B. Agropecuario.
- C. Almacén.
- D. Comercial.
- E. Deportivo.
- F. Docente.
- G. Espectáculos.
- H. Garaje-aparcamiento.
- Y. Hostelero.
- K. Industrial.
- L. Religioso.
- M. Sanitario.
- N. Socio-cultural.
- O. Vivienda.
- P. Zona verde.

Sección 2ª. Uso administrativo

Artículo 5.2.3. Definición.

Se incluyen dentro de este uso a los locales, edificios e instalaciones, de carácter público, que comprenden una serie de dotaciones y servicios, tanto de la Administración Central como de la Autonómica o local, al servicio de la población.

Artículo 5.2.4. Categorías.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª Servicios Administrativos.

Subcategorías:

1ª-A. Ayuntamientos.

1ª-B. Juzgados.

1ª-C. Oficinas de Organismos Públicos.

2ª Servicios de Orden.

Subcategorías:

2ª-A. Cuarteles y puestos de Guardia Civil.

2ª-B. Comisarías de Policía Nacional.

2ª-C. Oficinas de Policía Municipal.

3ª Servicios de Higiene y Prevención.

Subcategorías:

3ª-A. Servicios de recogida y tratamiento de basuras

3ª-B. Parque de bomberos.

4ª Instalaciones Militares.

5ª Servicios de abastecimiento y mataderos.

Artículo 5.2.5. Condiciones.

Se permitirá este uso en cualquier caso sin más limitaciones que las establecidas por las Condiciones Generales de Edificación y las Condiciones Particulares de Zona aplicables a la parcela en que se sitúen, cumpliendo, en cada caso, la legislación específica que les corresponda.

Cumplirán las condiciones de accesibilidad asignadas al uso comercial extendiéndolas a todas las plantas con uso administrativo.

Sección 3ª. Uso agropecuario

Artículo 5.2.6. Definición.

Se define como uso agropecuario en suelo urbano el destinado a acoger las instalaciones ganaderas para estancia de ganado de labor y cría de animales domésticos dedicados exclusivamente al consumo familiar, así como la guarda de maquinaria y aperos de labranza, el almacenamiento y manipulación de productos agrarios y la industria familiar agroalimentaria, al servicio exclusivo de la vivienda.

Artículo 5.2.7. Categorías

Se establece categoría única.

Artículo 5.2.8. Condiciones.

1. Serán de obligado cumplimiento las condiciones prescritas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y demás disposiciones sectoriales aplicables, así como las Condiciones Generales de edificación y las particulares de Zona establecidas en las presentes Normas.

2. Se permite el ejercicio de esta actividad en plantas bajas y espacios bajo cubierta de viviendas unifamiliares o en edificaciones anejas a las mismas, quedando totalmente independizadas de éstas y de los posibles locales comerciales o de otro tipo.

3. En los casos de cuadras, cría de animales o industria familiar agroalimentaria, el Ayuntamiento podrá exigir un informe en el que se demuestre la inexistencia de peligros sanitarios y molestias para la propia vivienda, el vecindario o los viandantes.

4. Se prohíbe la cría de ganado porcino en unidades de producción superiores a 2 cabezas de animales adultos. Asimismo, se prohíbe la cría de ganado ovino en unidades de producción superiores a cuatro cabezas de animales adultos.

5. La superficie máxima permitida destinada a esta actividad no será superior a 100 m².

6. Toda explotación ganadera o agroalimentaria que supere los anteriores supuestos no podrá ser instalada en suelo urbano, debiendo hacerlo en suelo no urbanizable, con las condiciones reguladas en el Título V de las presentes Normas y con sujeción a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Sección 4ª. Uso almacén

Artículo 5.2.9. Definición.

Se define como uso almacén al destinado al acopio de materiales, mercancías, maquinaria y productos agrícolas, bien para su guarda y conservación como para su venta.

Artículo 5.2.10. Categorías.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª En edificio de uso exclusivo.

2ª En edificio destinado a otros usos.

Artículo 5.2.11. Condiciones.

1. Cumplirán las Condiciones Generales de edificación que les sean de aplicación así como las Condiciones Particulares de zona aplicables a la parcela en que se ubiquen y demás disposiciones sectoriales vigentes.

2. El almacenaje de productos y mercancías que sean incompatibles con la vivienda, bien por su naturaleza o por su forma de conservación, deberá obligatoriamente ubicarse en edificios de uso exclusivo.

3. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

4. Los almacenes que se ubiquen en edificios destinados a otros usos solo podrán hacerlo en las plantas baja, semisótano o sótano, debiendo cumplir las condiciones de accesibilidad señaladas para el uso comercial.

En cualquier caso, la superficie máxima permitida para este uso, en categoría 2ª, no será superior a 300 m².

Sección 5ª. Uso comercial

Artículo 5.2.12. Definición.

Se considera uso comercial el destinado a la compra-venta y exposición al público de bienes y servicios en consonancia con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

También se considerarán usos comerciales los siguientes:

a. Bares, restaurantes y cafeterías que no se engloben dentro de la categoría de espectáculos públicos.

b. Locales destinados al comercio minorista y auto-servicios.

c. Locales destinados a actividades artesanales, con predominio del aspecto comercial.

Artículo 5.2.13. Categorías.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª Mercado municipal de abastos.

2ª Locales comerciales en edificios de uso exclusivo.

3ª Locales comerciales en edificios de otros usos.

Artículo 5.2.14. Condiciones.

Las diversas categorías de locales cumplirán las disposiciones vigentes que sean de aplicación, así como las Condiciones Generales de Edificación y las Particulares de Zona establecidas en las presentes Normas.

Subsidiariamente, se establecen las siguientes:

1. Condiciones de accesibilidad.

1.1. Los locales comerciales deberán disponer de acceso directo desde la vía pública apto para personas con minusvalías físicas. A tal fin el acceso se realizará «a pie llano» o mediante rampa de pendiente inferior al 8% y de longitud de tramo menor de 3 m. con ancho superior a 90 cm en todos sus puntos.

1.2. En caso de situarse en edificio de otros usos, el acceso a los locales comerciales será independiente del acceso al resto del edificio, no pudiendo comunicarse con el portal, caja de escaleras o espacios comunes.

1.3. Los locales situados en planta primera, semisótano o sótano no podrán ser independientes de los de planta baja, contando con acceso a través de ésta.

2. Condiciones de los locales.

2.1. Los locales comerciales en categoría 3ª sólo se podrán instalar en plantas sótano, semisótano, baja o primera del edificio.

2.2. La altura de los locales comerciales será la que especifique la Ordenanza de zona, con un mínimo de 3 metros libres.

2.3. En los locales comerciales se podrán establecer entreplantas, que no ocuparán más del 50% de la superficie del local. La altura libre de la entreplanta no será menor de 2,20 metros, y la altura libre del local situado debajo de la entreplanta será igual o superior a 2,50 metros.

2.4. La zona destinada al público en el local comercial no será inferior a 10 m², y no tendrá comunicación con ninguna vivienda, a excepción de la del titular.

2.5. Las escaleras de servicio público en los locales no tendrán un ancho inferior a 1,20 metros.

3. Condiciones de los servicios.

3.1. Se instalarán los servicios sanitarios necesarios según la normativa vigente para cada actividad. En cualquier caso no tendrán comunicación directa con el local, debiendo disponer de ventilación, natural o forzada. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el punto 3 del artículo 5.1.40.

3.2. Se exigirán en cada caso las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones y peligros de propagación de incendios, de acuerdo con la normativa vigente.

3.3. El nivel sonoro máximo admisible será de 30 dBA medidos en los huecos de la planta inmediatamente superior a aquella en que se sitúe el local, y/o desde el centro de la vía a que dé frente al mismo.

3.4. La iluminación y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial. En el primer caso se exigirán huecos de ventilación e iluminación superiores a 1/8 de la superficie en planta del local.

En el segundo caso será obligatoria la presentación de un proyecto detallado que garantice las mínimas condiciones establecidas por el Reglamento de Seguridad y Salud.

Sección 6ª. Uso deportivo

Artículo 5.2.15. Definición.

Se considera uso deportivo el que corresponde a los locales e instalaciones para la práctica del deporte, sean de carácter público o privado.

Artículo 5.2.16. Categorías.

Se establecen las siguientes categorías:

111 Instalaciones en parcela o edificio de uso exclusivo. Se dividen en dos subcategorías:

111-A. Con espectadores.

111-B. Sin espectadores.

21 Locales en edificio con predominio de otros usos.

Artículo 5.2.17. Condiciones.

1. Los locales e instalaciones deportivas se atenderán a las normas dictadas por los órganos administrativos competentes, cumpliendo las condiciones fijadas por el Reglamento de Espectáculos Públicos.

Igualmente serán de aplicación las limitaciones establecidas en las Condiciones Generales de Edificación y en las Condiciones Particulares de Zona, de las presentes Normas.

2. No causarán molestias a vecinos y viandantes, debiendo observarse la reglamentación vigente en materia de aislamiento acústico y protección contra incendios.

3. El nivel sonoro máximo admisible será de 30 dBA medidos en los huecos de la planta inmediatamente superior a aquella en que se sitúe el local, en caso de hacerlo en edificio destinado a otros usos, y/o desde el centro de la vía pública a la que dé frente el mismo.

4. Los locales deportivos en categoría 2ª solo podrán instalarse en plantas baja y semisótano debiendo quedar obligatoriamente unidas esta última, con la planta baja del edificio. Cumplirán, igualmente, las condiciones 1.1, 1.2, 2.2, 2.5 y 3.1 a 3.4 asignadas al uso comercial.

5. Quedan prohibidas las instalaciones con espectadores en la categoría 2ª.

6. Se reservarán plazas de aparcamiento en las instalaciones deportivas de la 1ª categoría según el siguiente cuadro:

Subcategoría 1ª-A: 1 plaza de aparcamiento por cada 25 espectadores o fracción.

Subcategoría 1ª-B: 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de instalación, o fracción, en instalaciones superiores a 1000 m².

Sección 7ª. Uso docente**Artículo 5.2.18. Definición.**

Se define como uso docente el correspondiente a edificios, locales e instalaciones destinadas a funciones docentes, que se consideran de obligatoria determinación en el Planeamiento.

Artículo 5.2.19. Clasificación.

Se establece categoría única.

Artículo 5.2.20. Condiciones.

Las construcciones de este tipo se atenderán en todo a lo dispuesto por el Ministerio de Educación y Ciencia para la instalación de que se trate, así como las Condiciones Generales de Edificación y a las Particulares de Zona establecidas en las presentes Normas.

Igualmente cumplirán la normativa vigente en materia de aislamiento térmico, aislamiento acústico y protección contra incendios.

Sección 8ª. Uso espectáculos**Artículo 5.2.21. Definición.**

Se considera uso espectáculo el destinado a los locales, edificios e instalaciones dedicadas al público

con fines recreativos y culturales. Se incluyen en este uso todas las actividades recogidas en el Reglamento de Espectáculos Públicos, con la excepción de actividades deportivas o al aire libre.

Artículo 5.2.22. Categorías.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª En edificio de uso exclusivo.

2ª En edificio destinado a otros usos.

Artículo 5.2.23. Condiciones.

1. Será de obligada observancia lo prescrito en el Reglamento de Espectáculos Públicos y demás disposiciones vigentes, así como las Condiciones Generales de Edificación y las Particulares de Zona establecidas en las presentes Normas.

2. No causarán molestias a vecinos y viandantes, debiendo observarse la reglamentación vigente en materia de aislamiento acústico y protección contra incendios.

3. El nivel sonoro máximo admisible será de 30 dBA medidos en los huecos de la planta inmediatamente superior a aquella en que se sitúe el local, en caso de hacerlo en edificio destinado a otros usos, y/o desde el centro de la vía pública a la que dé frente el mismo.

4. En la categoría 2ª sólo podrán instalarse en las plantas baja, semisótano o sótano, en las condiciones que el Reglamento de Espectáculos Públicos determine. En este caso el aforo máximo permitido será de 250 espectadores. Igualmente, cumplirán las condiciones de accesibilidad señaladas para el uso comercial.

5. Estará dotado de al menos un servicio apto para el uso por parte de personas con minusvalías físicas entre los obligados por el Reglamento de Espectáculos Públicos.

Sección 9ª. Uso garaje-aparcamiento**Artículo 5.2.24. Definición.**

Se considera uso garaje-aparcamiento el que corresponde a los locales, edificaciones e instalaciones dedicadas a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos en esta definición los servicios públicos de transporte con sus espacios vinculados, los talleres de automóvil incluso servicios ajenos, los depósitos de coches y las estaciones de servicio.

Artículo 5.2.25. Categorías.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para su utilización exclusiva por los usuarios de la vivienda, en planta baja, sótano o semisótano.

2ª Garaje-aparcamiento en planta baja, sótano o semisótano, en edificio destinado a otros usos.

3ª Talleres del automóvil.

4ª Servicio público de transportes (viajeros o mercancías).

5ª Depósito de vehículos usados

6ª Estaciones de servicio.

Artículo 5.2.26. Condiciones.

1. La instalación de garajes-aparcamientos y locales para el servicio del automóvil deberán sujetarse a las Condiciones Generales de Edificación y Particulares de Zona establecidas en las presentes Normas y demás disposiciones vigentes.

2. Los garajes-aparcamientos, sus establecimientos

anexos y los locales al servicio del automóvil dispondrán de un acceso de 3 metros de ancho, como mínimo. Esta dimensión podrá reducirse a 2,30 metros en el garaje vinculado a vivienda unifamiliar, categoría 1ª.

3. Los garajes-aparcamientos que se sitúen en planta sótano o semisótano dispondrán de una meseta de espera, previa a la rampa, de 3 metros de ancho y 5 metros de fondo, en la que no se podrá desarrollar actividad alguna.

4. Las rampas rectas no sobrepasarán una pendiente del 16%, reduciéndose hasta el 12% en caso de rampas en curva. La pendiente se medirá en el eje de la rampa. El radio de giro mínimo en circulaciones será de 6 metros.

5. Todo local bajo rasante deberá tener una pendiente en suelo mínima del 1% con una arqueta de recogida de agua, separadora de grasas, en los puntos de cota más baja.

6. Las dimensiones mínimas de la plaza de aparcamiento serán de 2,20 x 4,50 metros, que deberán quedar totalmente libre de obstáculos. La altura mínima de la plaza será de 2,20 metros.

7. En garajes colectivos la superficie mínima será la resultante de considerar un mínimo de 20 m² por plaza, considerándose incluida en esta superficie la correspondiente a accesos y circulaciones. Esta dimensión podrá reducirse a 14 m² en caso de garajes de 1 sola plaza vinculados a vivienda unifamiliar.

8. Los garajes-aparcamientos deberán disponer de ventilación natural o forzada.

Se entiende por ventilación natural la que se realiza por huecos o conductos de uso exclusivo para este fin, disponiéndose una sección de ventilación de 1 metro cuadrado por cada 200 m² de superficie útil del garaje.

Se entiende por ventilación forzada la instalación mecánica capaz de realizar 6 renovaciones/hora del volumen del garaje. La instalación dispondrá de accionamiento manual y automático de detectores de CO₂, a razón de 1 detector por cada 500 m² de superficie útil de garaje. Se colocarán rejillas de aspiración por cada 200 m² útiles. La evacuación se realizará por conductos o chimeneas de uso exclusivo.

9. No causarán molestias a vecinos y viandantes, debiendo observarse la reglamentación vigente en materia de aislamiento acústico y protección contra incendios.

10. El nivel sonoro máximo admisible será de 30 dBA medidos en los huecos de la planta inmediatamente superior a aquella en que se sitúe el local, en caso de hacerlo en edificio destinado a otros usos, y/o desde el centro de la vía pública a la que dé frente el mismo.

11. Los talleres del automóvil, cumplirán, además las siguientes condiciones:

a. En caso de ubicarse en edificio destinado a otros usos, sólo podrán hacerlo en la planta baja.

b. Podrán disponer de entreplanta, según lo reglamentado en las Condiciones Generales de Edificación, con la limitación de ocupación de la misma al 20% de la superficie de la planta baja.

c. Dispondrán dentro del recinto de una plaza de aparcamiento por cada 20 m² de superficie del taller.

d. En los talleres que formen parte de un edificio de viviendas la potencia instalada no excederá de 25 CV. En los restantes no excederá de 60 CV. En los talleres que se ubiquen en edificio de uso exclusivo, no habrá limitación de potencia instalada.

e. Queda prohibida la instalación de talleres de chapa y pintura en edificios destinados a otros usos.

f. Se atenderán a las condiciones establecidas para el uso industrial que les fuesen de aplicación.

12. Los servicios públicos de transporte cumplirán, además, las siguientes condiciones:

a. Dispondrán de 1 plaza de aparcamiento por cada 150 m² de local de manera que se reserven espacios habilitados para las operaciones de carga y descarga de mercancías y subida y bajada de viajeros de en el interior del recinto.

b. Se atenderán a las condiciones establecidas para el uso industrial que les fuesen de aplicación.

13. Los depósitos de vehículos usados cumplirán, además, las siguientes condiciones:

a. El almacenamiento de vehículos usados, tanto para su venta como para su desguace sólo podrá ser permitido en los lugares que expresamente autorice el Ayuntamiento.

b. Cumplirán las condiciones de seguridad reguladas en la normativa vigente y deberán estar cercados en todo su perímetro por muros de fábrica de 2,50 metros de altura mínima o por setos vegetales y alambrada metálica que impidan el paso y la vista desde el exterior.

14. Las estaciones de servicio cumplirán, además, las siguientes condiciones:

a. Su instalación sólo podrá ser permitida en los lugares que expresamente autorice el Ayuntamiento.

b. Dispondrán de un mínimo de 2 plazas de aparcamiento de 2,20 x 4,50 metros por surtidor instalado.

c. Los talleres anexos a estas instalaciones no podrán tener una superficie superior a 200 m², disponiendo de 1 plaza de aparcamiento por cada 25 m² de superficie.

Sección 10ª. Uso hotelero

Artículo 5.2.27. Definición.

Se define como uso hotelero el correspondiente a los edificios dedicados al alojamiento temporal de las personas, tanto de carácter público como privado. Se consideran incluidas dentro del uso hotelero las Residencias y edificios análogos.

Artículo 5.2.28. Categorías.

Se establece categoría única.

Artículo 5.2.29. Condiciones.

1. Los locales y edificios cumplirán las condiciones impuestas por la Normativa vigente emanada de los organismos competentes.

2. La edificación se someterá a las Condiciones Generales de la edificación y a las Particulares de Zona, dictadas en estas Normas, y concretamente las condiciones del uso vivienda que les sean de aplicación. Cumplirán, igualmente, las condiciones 1.1, 1.2, 2.2, 2.5 y 3.1 a 3.4 asignadas al uso comercial.

3. Se permiten las actividades y usos complementarios, garaje, comercios, restaurantes, que deberán cumplir las condiciones de uso que les sean de aplicación.

4. Se reserva una plaza de aparcamiento por cada 3

habitaciones en hoteles de 1 estrella o categoría superior.

Sección 11ª. Uso industrial

Artículo 5.2.30. Definición.

Se define uso industrial el correspondiente a locales, edificios e instalaciones dedicadas a la obtención y transformación de materia primas, así como a preparación y posteriores transformaciones, envasado, transporte y distribución.

Artículo 5.2.31. Categorías.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª En edificio de uso exclusivo.

2ª En edificio destinado a otros usos.

Subcategorías:

2ª-A. Taller doméstico o artesanal en plantas baja, semisótano o sótano.

2ª-B. Pequeña industria, en planta baja.

Artículo 5.2.32. Condiciones.

1. Los locales y edificios destinados a albergar instalaciones o usos industriales se atenderán a la normativa vigente de aplicación en virtud de la actividad específica de que se trate, siendo, en todo caso, de obligado cumplimiento, las siguientes normas:

a. NBE-CPI Norma básica sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios.

b. NBE-CA Norma básica sobre condiciones acústicas en los edificios.

c. NBE-CT Norma básica sobre condiciones térmicas en los edificios.

d. Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

e. Reglamento de seguridad o higiene en el trabajo.

f. Normativa sobre protección del ambiente atmosférico.

Igualmente serán de aplicación las limitaciones establecidas en las Condiciones Generales de la Edificación y las Particulares de Zona, de las presentes Normas.

2. Se exigirán, en cada caso, las instalaciones necesarias para garantizar la supresión de molestias, olores de propagación de incendios de acuerdo con la normativa vigente.

3. Queda prohibida la instalación, en suelo urbano, de las industrias calificadas como insalubres, nocivas y peligrosas, por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

4. Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán contar como mínimo, por cada puesto, con una superficie de 3 m² y un volumen de 10 m³.

5. Será obligatoria la iluminación y ventilación natural o forzada. En el primer caso los huecos de iluminación deberán tener una superficie no inferior a un octavo de la que tenga el local. En el segundo caso será obligatoria la presentación de un Proyecto técnico detallado que justifique las mínimas condiciones reglamentarias.

6. Se dispondrán aseos independientes para ambos sexos, a razón de un retrete, urinario en su caso, lavabo y ducha por cada grupo de 20 trabajadores o fracción.

7. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,00 m.

8. Condiciones en categoría 1ª:

a. La superficie máxima permitida será de 500 m²,

pudiendo completarse con usos complementarios hasta 800 m².

b. Los niveles de inmisión sonora medidos en el centro de la vía pública a que dé frente el edificio no superarán los 70 dBA de 8 a 22 horas, ni los 55 dBA de 22 a 8 horas.

9. Condiciones en categoría 2ª:

a. Cumplirán las condiciones de accesibilidad y de los locales, que les sean de aplicación, asignadas al uso comercial.

b. Los niveles de inmisión sonora medidos en la planta inmediatamente superior a aquella en que se sitúe la actividad, y/o en el centro de la vía pública a que dé frente la misma, no superarán los 30 dBA.

c. En la subcategoría A la superficie máxima permitida será de 100 m² con una potencia máxima instalada de 2 CV.

d. En la subcategoría B se permite una superficie máxima de 200 m² que podrá completarse hasta 300 m². La potencia máxima instalada no superará los 25 CV si se ubican en edificios de vivienda unifamiliar, y los 60 CV si lo hallan los edificios destinados a otros usos.

Sección 12ª. Uso oficinas

Artículo 5.2.33. Definición

Se define como uso oficinas el que corresponde a los locales o edificios en que predomina la actividad administrativa o burocrática de carácter público o privado así como los despachos profesionales de cualquier clase.

Artículo 5.2.34. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª En edificios de uso exclusivo.

2ª En edificios destinados a otros usos.

3ª Despachos profesionales anexos a vivienda.

Artículo 5.2.35. Condiciones.

1. Cumplirán las Condiciones Generales de Edificación establecidas en las presentes Normas, así como las Particulares de zona y demás disposiciones vigentes que les sean de aplicación.

2. Serán de aplicación, en las categorías de 1ª y 2ª, las condiciones de accesibilidad, de los locales y de servicios, asignadas al uso comercial, con la única excepción de que la altura mínima permitida para este uso será de 2,60 metros.

3. En la categoría 3ª serán de aplicación las condiciones higiénico-sanitarias establecidas para las viviendas.

Sección 13ª. Uso religioso

Artículo 5.2.36. Definición.

Se define uso religioso el correspondiente a los edificios e instalaciones destinadas al culto público o privado.

Artículo 5.2.37. Categorías.

Se establece categoría única.

Artículo 5.2.38. Condiciones.

Cumplirán las funciones asignadas a los usos comercial, socio-cultural, hotelero, vivienda y espectáculos, en lo que les fuese de aplicación, así como las Condiciones Generales de edificación y las particulares de zona establecidas en las presentes Normas y demás disposiciones vigentes.

Sección 14ª. Uso sanitario

Artículo 5.2.39. Definición.

Se define como uso sanitario el correspondiente a los locales y edificios destinados a la asistencia sanitaria.

Artículo 5.2.40. Categorías.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª Hospitales y ciudades sanitarias.

2ª Centros de Salud, consultorios, ambulatorios y clínicas.

3ª Centros de asistencia y alojamiento de ancianos y niños.

4ª Clínicas veterinarias y similares.

Artículo 5.2.41. Condiciones.

1. Serán de aplicación las Condiciones Generales de Edificación y Condiciones Particulares de Zona así como cuantas disposiciones vigentes, emanadas de los Organismos competentes les sean de aplicación. Cumplirán, igualmente, las condiciones 1. 1, 1.2, 2.2 y 2.5 asignadas al uso comercial.

Sección 15ª. Uso socio-cultural

Artículo 5.2.42. Definición.

Se considera uso socio-cultural el correspondiente a los locales y edificios dedicados a dotaciones sociales y culturales, centros cívicos, casas de cultura, Museos, Bibliotecas, salas de exposiciones y salas de reuniones con fines culturales en general.

Artículo 5.2.43. Categorías.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª En edificio de uso exclusivo.

2ª En edificio de otros usos.

Artículo 5.2.44. Condiciones.

1. Cumplirán las Condiciones Generales de Edificación así como las Particulares de Zona contenidas en las presentes Normas.

Igualmente cumplirán las condiciones vigentes emanadas de los Organismos competentes que les sean de aplicación. Cumplirán, igualmente, las condiciones 1.1, 1.2, 2.2, 2.5 y 3.1 a 3.4 asignadas al uso comercial extendiéndolas a todas las plantas con uso socio-cultural.

2. Se atenderán, en lo que les fuese de aplicación, a las condiciones establecidas para los usos comerciales, oficina, espectáculos y cualquier otro asimilable a la actividad que desarrollen.

Sección 16ª. Uso vivienda

Artículo 5.2.45. Definición.

Se define como uso vivienda el que corresponde a los edificios o parte de los mismos destinados a residencia familiar.

Artículo 5.2.46. Categorías.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª Vivienda unifamiliar, situada en parcela independiente, formando o no parte de un edificio destinado a otro uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública.

Subcategorías:

1ª A. Vivienda unifamiliar aislada.

1ª B. Vivienda unifamiliar agrupada.

1ª C. Vivienda unifamiliar entre medianeras.

2ª Vivienda colectiva o multifamiliar, construida por dos o más viviendas unifamiliares con accesos comunes para todas ellas.

Subcategorías:

2ª A. Edificación entre medianeras.

2ª B. Edificación aislada.

Artículo 5.2.47. Condiciones.

1. Serán de aplicación las Condiciones Generales de Edificación y las Condiciones Particulares de Zona, aplicables a la parcela en que se ubiquen, establecidas en las presentes Normas, haciendo especial mención a las Condiciones Técnicas y de Habitabilidad, Sección 11ª, capítulo 1ª del Título V.

2. Igualmente será de obligado cumplimiento la normativa vigente en materia de aislamiento térmico, aislamiento acústico y protección contra incendios.

3. Toda vivienda habrá de ser exterior, por lo que deberá cumplir alguna de las siguientes condiciones:

a. Que tenga frente a vía pública o plaza.

b. Que recaiga espacio libre, unido a vía pública o plaza, en cuya planta se pueda inscribir con círculo de 16 metros de diámetro.

4. Toda vivienda deberá disponer de un caudal mínimo de agua potable de 250 l/día.

En edificios de vivienda colectiva se dispondrán de depósitos que garanticen tal suministro, y grupos de presión, si ésta, en la red municipal fuera insuficiente para el abastecimiento a la vivienda de la última planta.

5. Todas las viviendas dispondrán de tendedero independiente.

Sección 17ª. Uso Zona Verde

Artículo 5.2.48. Definición.

Se define como uso de zona verde el correspondiente a los espacios destinados a plantaciones y jardinería urbana, para uso y disfrute por la población, tanto en su aspecto público como privado.

Artículo 5.2.49. Categorías.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª Zona verde de uso público

2ª Zona verde de uso comunitario

3ª Zona verde de uso privado

Artículo 5.2.50. Condiciones.

1. Incluye la categoría 1ª los parques y jardines municipales y zonas de protección de vías públicas, y otros espacios similares, de dominio público. Su vigilancia y conservación corresponde al Ayuntamiento.

2. Incluye la categoría 2ª las zonas no edificadas vinculadas a la edificación que sean del uso de la comunidad de los propietarios de la parcela o solar, siendo a ellos a quienes corresponde su conservación.

3. Incluye la categoría 3ª las zonas libres de uso privado vinculadas a alguna edificación, siendo al propietario de las mismas a quien corresponde su conservación.

Capítulo 3

Condiciones generales de urbanización

Sección 1ª. Disposiciones generales

Artículo 5.3.1. Ambito de aplicación.

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 de las Normas Subsidiarias.

Artículo 5.3.2. Documentación y requisitos.

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 4 del Título I de estas Normas.

Sección 2ª. Abastecimiento de agua

Artículo 5.3.3. 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.

Artículo 5.3.4. Depósito regulador.

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.

Artículo 5.3.5. Red de distribución.

1. La red de distribución se diseñará siguiendo el trazado viario o espacios públicos no edificadas.

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 metros y cuando la importancia del tráfico o tipo de pavimento lo requiriese.

3. La red de distribución podrá ser ramificada o mallada, con arreglo a los siguientes criterios:

a. Se utilizará preferentemente la red mallada, que será obligatoria en núcleos cuya población supere los 1.000 habitantes, que tengan una longitud de arteria superior a 1.000 m. o cuya configuración urbana no sea básicamente lineal.

b. Cuando el núcleo tenga menos de 300 viviendas se dispondrá una sola malla.

4. 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.

5. Se colocarán bocas de riego cada 100 metros 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.

6. La red quedará dividida en sectores mediante llaves de paso y se colocarán llaves de desagüe ubicadas en arquetas registrables.

Artículo 5.3.6 Profundidad y separación a otras instalaciones.

1. Las conducciones estarán separadas de las canalizaciones de otras instalaciones las siguientes distancias mínimas medidas en cm:

	<i>Distancia horizontal</i>	<i>Distancia vertical</i>
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 metro. En aceras este recubrimiento mínimo podrá reducirse hasta 0,60 m.

Artículo 5.3.7. 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):

	<i>Hasta 1.000 habitantes</i>	<i>De 1.000 a 6.000 habitantes</i>
--	-------------------------------	------------------------------------

Dotación		
l/vivienda/día	630	945
Caudal punta		
l/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:

	<i>Hasta 1.000 habitantes</i>	<i>De 1.000 a 6.000 habitantes</i>
--	-------------------------------	------------------------------------

Boca de incendios tipo 80	280	240
Piscinas públicas	250	215
Hoteles (cada 100 plazas)	100	90
Mercados (cada 100 puestos)	25	100
Hospitales (cada 100 camas)	155	130
Oficinas (cada 1.000 m ²)	40	35
Comercios (cada 1.000 m ²)	35	30
Colegios (cada 100 plazas)	20	17
Jardines (cada 1.000 m ²)	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:

<i>Consumo de ganado</i>	<i>Dotación litro/cabeza y día</i>
--------------------------	------------------------------------

Avícola	5
Equino	75
Ovino	5
Porcino de engorde	10
Porcino de reproducción	20
Vacuno	90

Artículo 5.3.8. Normativa aplicable.

1. Para el dimensionado de las canalizaciones y ejecución de la red se utilizarán los criterios de la NTE-IFA. Si fuera necesario potabilizar el agua se cumplirán las prescripciones de la NTE-ITF.

2. Se podrán utilizar distintos criterios siempre que se justifiquen adecuadamente en el Proyecto redactado por técnico competente.

Artículo 5.3.9. Acometidas.

Las acometidas se realizarán a costa de los particulares interesados, previa la obtención de la correspondiente licencia municipal.

Artículo 5.3.10. Documentación del proyecto.

1. Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual del abastecimiento y a las características de la solución adoptada, cálculos justificados, captaciones, depósitos reguladores, distribución interior, materiales así como la previsión y valoración de su mantenimiento.

2. Planos: Se incluirán como mínimo los siguientes:
Planta general de la red.

Plano de situación de las captaciones y depósitos y conducción del abastecimiento.

Plano de detalles y otros especiales.

3. Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.

Cuadro de precios, unitarios, auxiliares y descompuestos.

Presupuesto general.

Fórmula de actualización de precios si procede.

4. Pliego de condiciones técnicas.

Sección 3ª. Saneamiento y alcantarillado

Artículo 5.3.1 1. Trazado y características.

1. La red se diseñará siguiendo el trazado viario o zonas públicas no edificables y siempre que el cálculo lo permita, su pendiente se adaptará a la del terreno o calle.

2. En cualquier caso deberá ir a una profundidad mínima de 1,20 metros, reforzarse con hormigón cuando la generatriz superior del conducto esté a menos de 1,20 m. de profundidad respecto de las aceras o de 2,50 m. respecto a calzadas.

3. 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 m³/m².

4. La velocidad de evacuación estará comprendida entre 0,6 y 3 m/seg.

Artículo 5.3.12. 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 agua de lluvia y riego por cada 600 m² y la separación máxima de 50 m. Se acometerán a pozos. Se colocarán pozos de registros en acometidas a la red, encuentro de conductos, 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.

Artículo 5.3.13. Depuración.

1. En ningún caso, dentro del suelo urbano, se permitirá la utilización de pozos negros ni fosas sépticas. Cuando el afluente 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.

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.

Artículo 5.3.14. 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.

Artículo 5.3.15. Acometidas.

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.

Artículo 5.3.16. Documentación mínima del proyecto.

1. Memoria en la que se describe el proyecto, con referencia a la situación actual del saneamiento y a las características de la solución adoptada: Tipo de red y depuración de aguas residuales, materiales a emplear y soluciones constructivas, y un anejo en el que se recojan los cálculos justificativos de la red y de la depuración.

2. Planos: Se incluirán como mínimo los siguientes:

Planta general de la red.

Perfiles longitudinales.

Plano de vertido y estación depuradora si procede.

Planos de detalle y otros especiales.

3. Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.

Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.

Presupuesto general.

Fórmula de actualización de precios, si procede.

4. Pliego de condiciones técnicas.

Sección 4ª. Suministro de energía eléctrica

Artículo 5.3.17. Previsión de cargas.

1. A efectos de previsión de cargas se consideran los siguientes valores:

<i>Uso:</i>	<i>Potencia:</i>
Viviendas :	3.000, 5.000, 8.000 W (según grado de electrificación)
Locales comerciales u oficinas	100 W/m ² (mínimo por abonado de 3.000 W)
Industrias	125 W/m ²

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:

<i>Nº de abonados</i>	<i>Electrificación min. y media</i>	<i>Electrificación elevada</i>
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

Artículo 5.3.18. Potencia mínima por vivienda.

1. 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:

<i>Grado de electrificación</i>	<i>Superficie máxima m²</i>
Mínima (3.000 W)	80
Media (5.000 W)	150
Elevada (8.000 W)	200

Artículo 5.3.19. Previsión de centros de transformación.

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.

Artículo 5.3.20. Características de la red.

1. La distribución en baja tensión será preferentemente a 380/220 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 concurren especiales circunstancias de excepcionalidad que deberán quedar plenamente justificadas.

2. Cuando sea subterránea, los conductores deberán instalarse en el interior de conductos enterrados a una profundidad mínima de 0,60 metros, estableciéndose registros suficientes y convenientes dispuestos de modo que la sustitución, reposición o ampliación de los conductores pueda efectuarse fácilmente.

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.

Artículo 5.3.21. 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.

Artículo 5.3.22. Documentación mínima del proyecto.

1. Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual y a las características de la solución adoptada y anejo en el que se recojan los cálculos justificativos de las redes de alta, media y baja tensión y de los centros de transformación.

2. Planos: se incluirán como mínimo los siguientes:
Planta general de cada una de las redes.

Detalles, Secciones y tipos de canalización.

Detalle de los centros de transformación.

3. Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.

Cuadro de previsiones unitarias, auxiliares y descompuestos.

Presupuesto general.

Fórmula de actualización de precios, si procede.

4. Pliego de condiciones técnicas.

Sección 5ª. Alumbrado exterior

Artículo 5.3.23. Condiciones estéticas.

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.

Artículo 5.3.24. Nivel medio de iluminación.

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:

<i>Tipo de espacio urbano</i>	<i>Iluminación media (lux)</i>	<i>Factor de uniformidad</i>
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

Artículo 5.3.25. Sustentación.

1. Se restringirá el uso de báculos o postes a las zonas que cuenten con acerados de ancho superior a 2,00 metros y donde la anchura de la vía así lo demande, excepto en los casos de paseos, plazas y parques.

2. Se aconseja en calles la utilización de brazos murales.

Artículo 5.3.26. Luminarias y lámparas.

1. Igualmente se recomienda que la disposición de las luminarias sea bilateral, al tresbolillo o pareadas. Debiendo colocarse a tresbolillo cuando la anchura de la calzada sea igual o inferior al doble de la altura del punto de luz, y pareadas 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:

<i>Disposición</i>	<i>Valor mínimo</i>	<i>Valor recomendado</i>
Bilateral al tresbolillo	1/2	2/3
Bilateral pareadas	1/3	1/2

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:

<i>Iluminación media (lux)</i>	<i>Relación separación/altura</i>
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. Las luminarias serán de distribución asimétrica, cerradas con reflector de aluminio y difusor de policarbonato.

4. Las lámparas podrán ser de vapor de mercurio alta presión, color corregido, de vapor de sodio o de alógenos metálicos.

Artículo 5.3.27. Características de la red.

La red podrá ser subterránea o sobre fachada. En el primer caso los conductores se situarán a una profundidad mínima de 0,40 metros y su sección no será inferior a 6 mm². 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 mm².

Artículo 5.3.28. Normativa aplicable.

1. Para el dimensionado de la red así como en la ejecución de la misma se utilizarán los criterios de la NTEI/IEE, Reglamento Electrónico de Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias.

2. El correspondiente proyecto, redactado por técnico competente, podrá utilizar distintos criterios siempre que se justifiquen adecuadamente.

Artículo 5.3.29. Previsión de centros de transformación.

Si la instalación tiene una previsión de cargas superior a 30 KVA de potencia instalada, se deberá prever un centro de transformación que deberá cumplir con todos los requisitos en el Reglamento Electrónico para Alta Tensión.

Artículo 5.3.30. Documentación mínima del proyecto.

1. Memoria en la que se describa el proyecto con referencia a la situación actual y a las características de la solución adoptada en cuanto a niveles de iluminación, tipo de punta de luz, materiales y modelos.

2. Planos: Se incluirán como mínimo los siguientes:

- Planta general de la red.
- Detalles y otros especiales.

3. Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

–Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.

–Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.

–Presupuesto general.

–Fórmula de actualización de precios, si procede.

4. Pliego de condiciones técnicas.

Sección 6ª. Pavimentación, jardinería y mobiliario urbano

Artículo 5.3.31. Parques.

1. Se consideran como parques los espacios libres de

uso público de gran superficie con predominio de árboles y jardinería.

2. La pavimentación deberá ser preferentemente terriza pudiendo incluirse zonas con pavimento de piedra, empedrado, hormigón prefabricado o lavado o baldosa hidráulica antideslizante.

3. La jardinería y fundamentalmente las alineaciones de árboles marcando los itinerarios peatonales, serán los principales conformadores de su estructura interna.

Artículo 5.3.32. Paseos.

1. Se consideran como paseos los espacios libres de uso público de carácter lineal y uso peatonal. Se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a. Predominio de la pavimentación dura de carácter peatonal: piedra, empedrado, hormigón prefabricado o lavado o baldosa hidráulica antideslizante. En su defecto o combinado con ésta se admite la pavimentación terriza.

b. La jardinería se basará en alineaciones de árboles y, en su caso, pequeños parterres longitudinales.

Artículo 5.3.33. 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, piedra, 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, faroles, papeleras, fuentes, esculturas, quioscos de música, etc. y elementos focales que determinen la composición.

Artículo 5.3.34. 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 metros y aceras de 3 metros.

b. En el caso que los tramos urbanos de carreteras tengan al mismo tiempo carácter de calle principal, la pavimentación, aun resistiendo bien las cargas del tráfico, no deben invitar a la velocidad.

c. Bordillos de piedra u hormigón y acerados de piedra, empedrado, 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.

Artículo 5.3.35. Calles de tráfico rodado.

1. Salvo en zonas consolidadas deben contar con un ancho mínimo de 6,50 metros distribuidos en 3,50 m. de calzada y dos aceras de 1,20 m. En caso de ser doble dirección el ancho mínimo será de 9 metros con 6,00 m.

de calzada y dos aceras de 1,50 metros. Cuando existan aparcamientos el espacio para vehículos será de 2,50 x 5,00 metros por plaza.

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.

Artículo 5.3.36. Calle preferentemente peatonal.

1. En calles de anchura inferior a 6 metros deberán suprimirse los acerados elevados 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 los que deban escalonarse debido a la fuerte pendiente.

Artículo 5.3.37. 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.

Artículo 5.3.38. Documentación mínima del proyecto.

1. Memoria en la que se describa el proyecto: Definición de las obras, instalaciones y servicios, descripción de los elementos de señalización y mobiliario urbano (señales, carteles, bancos, papeleras, etc.), pavimentos: Tipos y materiales, descripción de las áreas de reposo y de juego con el mobiliario que los integran; mención expresa de cada una de las plantaciones.

2. Planos: Se incluirán como mínimo los siguientes:

Planta general de calles, plazas, paseos y construcciones.

Planta general de instalaciones y redes de servicios.

Planta general de plantaciones.

Detalles de construcciones.

Detalles de servicios.

3. Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

Mediciones de todas las unidades y elementos de obras, incluso de plantaciones.

Cuadros de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.

Presupuesto general.

Fórmula de actualización de precios, si procede.

4. Pliego de condiciones técnicas.

Sección 7ª. Accesibilidad urbanística

Artículo 5.3.39. Planificación y urbanización de los espacios urbanos

1. En los instrumentos de planeamiento y desarrollo urbano deberá garantizarse el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o percepción sensorial del entorno urbano de acuerdo con la Ley de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha del 24-5-94 y el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha

2. A los efectos del apartado anterior los instrumentos de desarrollo urbano así como los proyectos de urbanización, de dotación de servicios, de obras y de instalaciones deberán garantizar la accesibilidad y utilización con carácter general de los espacios de uso público.

3. Se consideran elementos de urbanización la pavimentación, encintado de aceras, redes de distribución de energía eléctrica, gas, telefonía y telemática, jardinería, redes de saneamiento y distribución de aguas y cualesquiera que se realicen en las vías públicas para ejecutar el planeamiento urbanístico.

4. En general las vías públicas y espacios de uso público habrán de ser accesibles a los efectos dispuestos en el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

5. Se reservarán estacionamientos accesibles en todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros y plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida en las zonas delimitadas como zonas de aparcamiento que además estarán comunicadas mediante un itinerario de peatones accesible con la vía pública. La dotación de plazas a reservar estará a lo dispuesto en el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

Capítulo 4

Normas de planeamiento

Sección 1ª. Ambito y tipos de actuación

Artículo 5.4.1. Ambito de aplicación.

Las Normas de Planeamiento serán de aplicación a los tramos calificados como suelo urbano definidos en estas Normas Subsidiarias.

Artículo 5.4.2. Tipos de actuación.

1. Planes especiales.

Se redactarán justificadamente en cumplimiento de las previsiones contenidas en las Normas Subsidiarias, con alguna, o algunas, de las finalidades descritas en el artículo 1.2.2. de estas Normas.

2. Estudios de detalle.

Se redactarán Estudios de Detalle con alguna o algunas de las finalidades descritas en el artículo 1.2.3. de las presentes Normas, con las siguientes limitaciones:

a. En ningún caso podrá aumentarse el volumen edificable previsto, por aplicación de la Ordenanza correspondiente a la zona objeto del Estudio. De igual manera, tampoco se podrá aumentar el número máximo de alturas previsto en las Ordenanzas en función del ancho de la calle proyectada.

b. En la adaptación o reajuste de alineaciones no podrá reducirse el ancho mínimo del vial señalado en las Normas.

c. En el caso de completar la red de comunicaciones definidas en las Normas con las vías interiores que sean precisas, éstas no tendrán un ancho inferior a 8 metros.

Sección 2ª. Sistemas de gestión

Artículo 5.4.3. Modalidades de gestión.

1. En suelo urbano la ejecución del Planeamiento se realizará mediante la delimitación de Unidades de Actuación, según lo estipulado en el artículo 1.3.2. de las presentes Normas, siempre que sea precisa la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del Planeamiento. Las Unidades de Actuación se gestiona-

rán mediante el sistema directo, cuya iniciativa compete al propio Ayuntamiento o indirecto, con iniciativa particular, mediante el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora (PAU).

La ejecución de actuaciones aisladas en suelo urbano se realizará por el sistema de Expropiación y las obras de urbanización como Obras Públicas Ordinarias.

Capítulo 5

Condiciones particulares de zona

Sección 1ª. Disposiciones generales

Artículo 5.5.1. Ambito de aplicación.

Las condiciones particulares para cada zona definidas en las siguientes secciones de este capítulo serán de obligatoria observancia con independencia de las Condiciones Generales de Edificación y Condiciones Generales de Uso de aplicación al suelo urbano, descritas en el presente Título.

Artículo 5.5.2. Clasificación.

A los efectos de las presentes Normas Subsidiarias, el suelo urbano se clasifica en las siguientes zonas:

ZU-1 Casco antiguo.

ZU-2 Zona de ampliación.

ZU-3 Zona residencial unifamiliar.

ZU-3.1 Unifamiliar aislada (Grado 1 0).

ZU-3.2 Unifamiliar adosada (Grado 20).

ZU-D Zona dotacional.

ZU-DAD Dotaciones administrativas.

ZU-DAS Dotaciones asistenciales.

ZU-DC Dotaciones de cementerios.

ZU-DDE Dotaciones deportivas.

ZU-DDO Dotaciones docentes.

ZU-DR Dotaciones religiosas.

ZU-DSC Dotaciones socioculturales.

ZU-V Zonas verdes.

ZU-IN Zona industrial.

Sección 2ª. Ordenanza ZU-1: Casco histórico

De aplicación exclusivamente en las áreas marcadas en el plano de zonificación del suelo.

Artículo 5.5.3. Condiciones de parcela.

La parcela mínima tendrá una superficie de 40 m² y un frente mínimo de fachada a vía pública de 4,50 metros. Esta parcela podrá ser inferior en los casos contemplados en el artículo 5.1.4. de las presentes Normas (Condiciones Generales de Edificación).

Artículo 5.5.4. Condiciones de volumen.

1. Tipología de edificación.

Edificación en manzana cerrada, entre medianeras, con un fondo máximo edificable a partir de la primera planta de 16 metros.

2. Alineaciones.

Son las definidas en el plano correspondiente de las presentes Normas, siendo su alineación interior la correspondiente a una línea paralela a fachada a 16 metros de distancia.

Si la alineación oficial señalada no correspondiera con la real o actual, deberá cederse para viales el terreno de retranqueo definido, como condición previa para la obtención de la Licencia Municipal.

3. Altura de edificación.

Altura máxima de edificación 2 plantas y 7,50 metros.

4. Vuelos.

Sólo se admiten vuelos con tipología de balcón, entendiéndose por tal el cuerpo volado que consta de una losa de espesor máximo de 15 cm. y cuyos frentes están protegidos por elementos calados de cerrajería con una altura mínima de 3.50 m. sobre el pavimento del balcón.

5. Chaflanes.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 5.1.25 de las presentes Normas.

Artículo 5.5.5. Condiciones de uso.

Usos permitidos.

Se consideran usos permitidos los siguientes:

A. Administrativo.

Uso permitido en categorías 1ª, 2ª y 3ª B.

B. Agropecuario.

Uso permitido.

C. Almacén.

Uso permitido en categoría 2ª.

D. Comercial.

Uso permitido en todas sus categorías.

E. Deportivo.

Uso permitido en todas sus categorías.

F. Docente.

Uso permitido.

G. Espectáculos.

Uso permitido en todas sus categorías.

H. Garaje-aparcamiento.

Uso permitido en categorías 1ª, 2ª y 3ª.

I. Hostelero.

Uso permitido.

J. Industrial.

Uso permitido en categoría 2ª.

K. Oficinas.

Uso permitido en todas sus categorías.

L. Religioso.

Uso permitido.

M. Sanitario.

Uso permitido en categorías 2ª, 3ª y 4ª.

N. Socio-cultural.

Uso permitido en todas sus categorías.

O. Vivienda.

1.

Uso permitido en categorías 1ª C y 2ª A.

P. Zona verde.

Uso permitido en categoría 1ª.

Usos prohibidos.

Se consideran usos prohibidos los restantes.

Sección 3ª. Ordenanza ZU-2: Zona de ampliación

De aplicación exclusivamente en las áreas marcadas en el plano de zonificación del suelo así como en aquellas zonas en las que en un futuro se prevea este uso.

Artículo 5.5.6 condiciones de parcela.

La parcela mínima tendrá una superficie de 60 m² y un frente mínimo de fachada a vía pública de 6 metros.

Artículo 5.5.7 condiciones de volumen.

1. Tipología de edificación.

Edificación en manzana cerrada entre medianeras, con un fondo máximo edificable, a partir de la primera planta, de 16 metros.

2. Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en el plano correspondiente de las presentes Normas, siendo su alineación interior la correspondiente a una línea paralela a fachada a 16 metros de distancia.

Si la alineación oficial señalada no correspondiera con la real o actual, deberá cederse para viales el terreno de retranqueo definido, como condición previa para la obtención de la Licencia Municipal.

3. Altura de edificación.

Altura máxima de edificación 2 plantas y 7.50 metros.

4. Vuelos.

Se permiten vuelos cerrados en las condiciones geométricas que se especifican en el apartado 5.1.19 de las Normas Generales de Edificación.

Artículo 5.5.8 Condiciones estéticas.

Se permitirán los cerramientos exteriores de fábrica de ladrillo cara vista siempre que la tipología de ladrillo empleado sea específica para fachadas de este tipo sin revestir.

Artículo 5.5.9 Condiciones de uso.

Usos permitidos.

Se consideran usos permitidos los siguientes:

A. Administrativo.

Uso permitido en categorías 1ª, 2ª y 3ª B.

B. Agropecuario.

Uso permitido.

C. Almacén.

Uso permitido en todas sus categorías.

D. Comercial.

Uso permitido en todas sus categorías.

E. Deportivo.

Uso permitido en todas sus categorías.

F. Docente.

Uso permitido.

G. Espectáculos.

Uso permitido en todas sus categorías.

H. Garaje-aparcamiento.

Uso permitido en categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 6ª.

I. Hostelero.

Uso permitido.

J. Industrial.

Uso permitido en categoría 2ª.

K. Oficinas.

Uso permitido en todas sus categorías.

L. Religioso.

Uso permitido.

M. Sanitario.

Uso permitido en todas sus categorías.

N. Socio-cultural.

Uso permitido en todas sus categorías.

O. Vivienda.

Uso permitido en categorías 1ª C y 2ª A.

P. Zona verde.

Uso permitido en categoría 1ª.

Usos prohibidos.

Se consideran usos prohibidos los restantes.

Sección 4ª.

Ordenanza ZU-3: Zona residencial unifamiliar.

De aplicación exclusivamente en las áreas marcadas en el plano de zonificación del suelo así como en

aquellas zonas en las que, en un futuro, se prevea este uso.

Se distinguen dos grados:

–Grado 1º (ZU-3.1): Vivienda unifamiliar aislada.

–Grado 2º (ZU-3.2): Vivienda unifamiliar adosada.

Artículo 5.5.9 condiciones de parcela y retranqueos.

La parcela mínima tendrá la superficie resultante de aplicar a la parcela mínima ya definida en la Ordenanza ZU-2 un retranqueo de 3 metros respecto a:

–Todas las lindes (medianeras, fachadas, etc.) en Grado 1º (ZU-3.1).

–Lindes frontal y posterior en Grado 2º (ZU-3.2).

Artículo 5.5.10. Condiciones de volumen.

1. Edificabilidad.

Se limita a 0,5 m²/m² en grado 1º.

2. Fondo máximo edificable.

En grado 2º, se computa a partir del retranqueo un fondo máximo edificable de 12 m. En grado 1º no se limita.

2. Alineaciones y rasantes.

Las definidas en el plano correspondiente de las presentes Normas.

Si la alineación oficial señalada no correspondiera con la real o actual, deberá cederse o apropiarse (según los casos) para viales el terreno de retranqueo definido, como condición previa para la obtención de la licencia municipal.

3. Altura de edificación.

La altura máxima de edificación será de 2 plantas y 7 metros.

4. Salientes y vuelos.

Quedan a juicio del autor del proyecto siempre que no sobrepasen la alineación oficial y que se respeten las condiciones estéticas marcadas en las condiciones generales de la edificación de las presentes Normas.

Artículo 5.5.11. Vallados.

El vallado de las parcelas tendrá una altura máxima de 2 metros y se ejecutará con materiales adecuados para mantener el decoro y ornato de la zona (V. condiciones estéticas de la edificación).

Artículo 5.5.12. Condiciones de uso.

Usos permitidos.

Se consideran usos permitidos los siguientes:

A. Agropecuario.

Uso permitido.

B. Almacén.

Uso permitido en categoría 2ª.

D. Comercial.

Uso permitido en su categoría 3ª restringida a comercio minorista y autoservicio con superficie no superior a 150 m².

E. Deportivo.

Uso permitido en categoría 2ª.

F. Docente.

Uso permitido.

G. Espectáculos.

Uso permitido en categoría 2ª.

H. Garaje-aparcamiento.

Uso permitido en categoría 1ª.

J. Industrial.

Uso permitido en categoría 2ª A.

K. Oficinas.

Uso permitido en categoría 3ª.

L. Religioso.

Uso permitido.

M. Sanitario.

Uso permitido en categorías 2ª y 3ª.

N. Socio-cultural.

Uso permitido en categoría 2ª.

O. Vivienda.

Uso permitido en categorías 1ª a y 1ª B.

P. Zona verde.

Uso permitido en todas sus categorías.

Usos prohibidos.

Se consideran usos prohibidos los restantes.

Sección 5ª. Ordenanza ZU-D: Zona dotacional

Los equipamientos comunitarios destinados a servicios o usos públicos, colectivos o comunitarios, de titularidad pública o de titularidad privada, y de gestión pública o gestión privada en el caso de titularidad pública, se ejecutarán en los suelos reservados en las Normas a esta finalidad, sin perjuicio de la ubicación también de estos usos en otro suelo, conforme con la reglamentación establecida por las ordenanzas particulares en cada zona.

La edificación en las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de los diferentes equipamientos, al paisaje y a las condiciones ambientales, que deberá respetar, y a la integración en el sector en que se ubiquen.

Clasificación del suelo dotacional: Las Ordenanzas dotacionales previstas son las siguientes, que serán de aplicación a las zonas de uso exclusivo, tanto aisladas como integradas en polígonos residenciales o industriales como cesiones de los mismos. Comprende los subtipos que se detallan a continuación, con anotación de la Ordenanza que les corresponde:

a) Dotaciones administrativas e instalaciones públicas.

Ordenanza aplicable: ZU-DAD.

b) Dotaciones asistenciales.

Ordenanza aplicable: ZU-DAS.

c) Dotaciones de cementerios.

Ordenanza aplicable: ZU-DC.

d) Dotaciones deportivas.

Ordenanza aplicable: ZU-DDE.

e) Dotaciones docentes.

Ordenanza aplicable: ZU-DDO.

f) Dotaciones religiosas.

Ordenanza aplicable: ZU-DR.

g) Dotaciones socio-culturales-recreativas.

Ordenanza aplicable: ZU-DSC.

h) Espacios libres y zonas verdes.

Ordenanza aplicable: ZU-DV.

Artículo 5.5.13 Ordenanza ZU-DAD.

Ordenanza que regula las construcciones e instalaciones de Instituciones y Servicios Públicos y Administrativos.

Determinaciones de volumen:

Para las instalaciones existentes que se recogen con este mismo destino en las presentes Normas y que no se encuentren fuera de ordenación en lo que se refiere a

alineaciones exteriores, se conservan sus características actuales, pudiéndose acoger a lo dispuesto en el párrafo siguiente si el volumen resultante fuera mayor.

En aquellos casos en que se trate de solares entre medianerías o zonas que no comprendan una manzana completa, será de aplicación la Ordenanza de la zona en que se encuentren incluidas, tanto para el volumen como para las alturas, fondo edificable y demás condiciones constructivas.

Artículo 5.5.14. Ordenanza ZU-DAS.

Ordenanza que regula las construcciones, instalaciones y reservas definidas en las presentes Normas con uso asistencial.

Determinaciones de volumen.

Para las instalaciones existentes que se recogen con este mismo destino en las presentes Normas y que no se encuentren fuera de ordenación en lo que se refiere a alineaciones exteriores, se conservan sus características actuales, pudiéndose acoger a lo dispuesto en el párrafo siguiente si el volumen resultante fuera mayor.

En aquellos casos en que se trate de solares entre medianerías o zonas que no comprendan una manzana completa, será de aplicación la Ordenanza de la zona en que se encuentren incluidas, tanto para el volumen como para las alturas, fondo edificable y demás condiciones constructivas.

Artículo 5.5.15. Ordenanza ZU-DC.

Corresponde a la zona calificada como cementerio.

Determinaciones de volumen y uso.

Estarán definidas por la legislación vigente sobre la materia.

Artículo 5.5.16. Ordenanza ZU-DDE.

Ordenanza que regula las instalaciones y zonas declaradas en el Plan con uso exclusivo deportivo.

Determinaciones de volumen.

Altura: Se permite una altura máxima de 3,5 m., que puede ser sobrepasada previa autorización del Ayuntamiento por instalaciones especiales como tribunas, frontones, polideportivos cubiertos, etc.

Edificabilidad: El volumen máximo edificable será el resultado de aplicar la edificabilidad de 3 m³/m².

Ocupación de parcela. La ocupación máxima de la edificación sobre la parcela será del 60%.

Nota: Para instalaciones cubiertas en solares insertos en la trama urbana en manzanas residenciales, podrá alcanzarse la ocupación del 100% con la altura que la Normas señalen en aplicación de la Ordenanza particular de la zona.

Artículo 5.5.17. Ordenanza ZU-DDO.

Ordenanza que regula las construcciones e instalaciones de carácter docente, sus anejos y similares ubicadas en suelo definido en las Normas como de uso docente exclusivo.

Determinaciones de volumen.

Para las instalaciones existentes que se recogen con este mismo destino en las presentes Normas y que no se encuentren fuera de ordenación en lo que se refiere a alineaciones exteriores, se conservan sus características actuales, pudiéndose acoger a lo dispuesto en el párrafo siguiente si el volumen resultante fuera mayor.

En aquellos casos en que se trate de solares entre

medianerías o zonas que no comprendan una manzana completa, será de aplicación la Ordenanza de la zona en que se encuentren incluidas, tanto para el volumen como para las alturas, fondo edificable y demás condiciones constructivas.

Para zonas de uso exclusivo, solares con más de una fachada o con superficie mayor de 1.500 m², podrá optarse alternativamente entre las condiciones expuestas en el párrafo anterior o las siguientes:

Altura máxima: La altura máxima será de 3 plantas - 10 metros.

Edificabilidad: El volumen máximo edificable será el resultante de aplicar una edificabilidad de 5,5 m³/m² sobre parcela neta.

Ocupación de parcela: El porcentaje máximo de suelo ocupado con la edificación será el 50%.

Artículo 5.5.18. Ordenanza ZU-DR.

Ordenanza que regula las edificaciones en suelo definido como uso religioso exclusivo.

Se establecen dos grados:

1. Templos y centros religiosos.
2. Conventos, seminarios y similares.

Determinaciones de volumen.

Para las instalaciones existentes que se recogen con este mismo destino en las presentes Normas y que no se encuentren fuera de ordenación en lo que se refiere a alineaciones exteriores, se conservan sus características actuales, pudiéndose acoger a lo dispuesto en el párrafo siguiente si el volumen resultante fuera mayor.

En aquellos casos en que se trate de solares entre medianerías o zonas que no comprendan una manzana completa, será de aplicación la ordenanza de la zona en que se encuentren incluidas, tanto para el volumen como para las alturas, fondo edificable y demás condiciones constructivas.

Para zonas de uso exclusivo (manzanas completas) serán de aplicación las siguientes condiciones:

Altura: La altura máxima será de tres plantas (10 metros), exceptuando elementos singulares como campanario, símbolos religiosos, etc., que podrán sobrepasarla.

Edificabilidad: El volumen máximo edificable será el resultado de aplicar una edificabilidad de 6 m³/m² en el grado 1º y 1 m³/m² en el grado 2º.

Ocupación de parcela: La ocupación máxima de parcela será del 70% en grado 1º y del 30% en grado 2º.

Artículo 5.5.19. Ordenanza ZU-DSC.

Ordenanza que regula las instalaciones y construcciones para uso exclusivo socio-cultural.

Determinaciones de volumen.

Para las instalaciones existentes que se recogen con este mismo destino en las presentes Normas y que no se encuentren fuera de ordenación en lo que se refiere a alineaciones exteriores, se conservan sus características actuales, pudiéndose acoger a lo dispuesto en el párrafo siguiente si el volumen resultante fuera mayor.

En aquellos casos en que se trate de solares entre medianerías o zonas que no comprendan una manzana completa, será de aplicación la Ordenanza de la zona en que se encuentren incluidas, tanto para el volumen como para las alturas, fondo edificable y demás condiciones constructivas.

Sección 6ª. Ordenanza ZU-V: Zonas verdes

Ordenanza que regula las zonas declaradas en las Normas Subsidiarias como zonas verdes de uso público.

Artículo 5.5.20. Condiciones de volumen.

Cerramientos: Respetarán la armonía con el entorno, buscando la máxima utilización en los mismos de elementos vegetales o el mínimo de obstáculos visuales.

Edificabilidad: El volumen máximo edificable para los usos especificados en el apartado correspondiente será de 0,2 m³/m².

Artículo 5.5.21. Condiciones de uso.

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en el apartado correspondiente de estas Normas.

Artículo 5.5.22. Usos permitidos:

Comercial: Pequeños puestos de artículos para niños, pájaros, flores y similares, con un volumen máximo total de 20 m³.

Deportivo: Permitida la instalación de juegos de niños o similares.

Espectáculos-recreativo.

Garaje-aparcamiento: Únicamente para vivienda guardería.

Oficinas: Pequeñas oficinas exclusivamente vinculadas al servicio propio del uso del parque.

Socio-cultural: Bibliotecas públicas, auditorios al aire libre.

Vivienda: Exclusivamente para guardería de la zona. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda.

Otros servicios: Se permite la instalación de almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos, y servicios de aseo.

Artículo 5.5.23. Usos prohibidos:

Todos los restantes.

Sección 7ª. Ordenanza ZU-IN: Zona industrial.

De aplicación exclusiva en las zonas así marcadas en el plano de zonificación del suelo urbano.

Artículo 5.5.24 Condiciones de parcela:

La parcela mínima tendrá una superficie de 200 m² con un frente mínimo de fachada a vía pública de 8 m.

Artículo 5.5.24. Condiciones de volumen.

1. Tipología de edificación y retranqueos.

Edificación aislada sin fondo máximo edificable salvo el marcado en límite de suelo urbano en los correspondientes planos de alineaciones.

La edificación tendrá un retranqueo de 3 m en todos sus linderos menos en el frente de fachada que será de 5 m.

2. Ocupación.

La ocupación máxima de suelo por parte de la edificación será del 80%.

3. Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en el plano correspondientes de las presentes Normas.

Si la alineación oficial no correspondiera con la real o actual deberá cederse para viales el terreno de retranqueo definido, como condición previa para la obtención de licencia municipal.

Aquellas construcciones que lindan con cualquier tipo de carretera, respetarán el límite de la edificación

determinada en la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha.

4. Altura de la edificación.

Altura máxima de la edificación una planta y 10,5 m. Se admitirá una entreplanta sin superar el 20% de la ocupación total.

Artículo 5.5.25. Condiciones estéticas.

Se permitirán materiales distintos a los especificados en las Condiciones Generales de la Edificación de las presentes Normas sólo para la ejecución de cubiertas.

Artículo 5.5.26 Condiciones de uso.

Usos permitidos.

Se consideran usos permitidos los siguientes:

A. Almacén.

Uso permitido.

B. Comercial.

Uso permitido en categoría 2ª.

C. Garaje-aparcamiento.

Uso permitido en categorías 3ª 4ª y 5ª.

D. Industrial.

Uso permitido.

E. Oficinas.

Uso permitido en categoría 2ª.

Usos prohibidos.

Se considerarán prohibidos los restantes.

Sección 8ª. Ordenanza ZUPE: Zona protección iglesia.

Previendo la incoación de expediente para la declaración de bien de interés cultural, con la categoría de monumento, de la Iglesia Parroquial de Navas de Jorquera, se delimita una zona de protección del entorno del monumento marcado en el correspondiente plano NJ-P3, delimitación y zonificación.

Artículo 5.5.28. Condiciones de volumen:

Serán de aplicación las mismas condiciones que en la Ordenanza Z-1.

Artículo 5.5.29. Condiciones estéticas:

No se permitirá que queden vistas las líneas de conducción de energía eléctrica ni redes telefónicas, ni en montaje superficial ni en tendidos aéreos cruzando las calles.

Las cubiertas se realizarán con teja árabe, y la pendiente de los faldones no excederá del 35%.

Las fachadas se compondrán según criterios tradicionales de predominio de macizo sobre vano, así como con los huecos de las diferentes plantas dispuestos en vertical siguiendo ritmos uniformes.

Cualquier tipo de rótulo quedará integrado en la composición del edificio, prohibiéndose letreros, carteles, etc., que sobresalgan de la línea de fachada.

Artículo 5.5.30 Condiciones de uso:

Los mismos que en la Ordenanza ZU-1, excepto los siguientes:

Agropecuaria.

Almacén.

Industrial.

Garaje-aparcamiento en su categorías 2ª y 3ª.

Capítulo 6

Fichero de unidades de actuación en suelo urbano no consolidado

Unidad de actuación 1 (U.A.1)

Area de reparto	AR UA-1 (Propia unidad)
Sistema de gestión	Directa/ Indirecta
Superficie total	6282 m ² .

Determinaciones para el planeamiento

Aprovechamiento	6282 m ² c.
Cesión de viales	2431 m ² .
Tipología de edificación	Plurifamiliar
Altura máxima sobre rasante	dos alturas
Aprovechamiento tipo	1 m ² ct./m ² s.

Unidad de actuación 2 (U.A.2)

Area de reparto	AR UA-2 (Propia unidad)
Sistema de gestión	Directa / Indirecta
Superficie total	5994 m ² .

Determinaciones para el planeamiento

Aprovechamiento	5994 m ² c
Cesión de viales	2223 m ²
Tipología de edificación	unifamiliar/colectiva
Altura máxima sobre rasante	Dos alturas
Aprovechamiento tipo	1 m ² ct/m ² s

Anexo 1. Terminología y definiciones

A efectos de estas Normas, los términos empleados tendrán el significado que se expresa en los siguientes apartados.

1. Alineaciones.

1.1. Actuales o reales: Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

1.2. Oficiales: Son las líneas que se fijan como tales en los documentos del Plan o en los del planeamiento subordinado que lo desarrollen.

Pueden ser alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

a. Exteriores: Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres públicos, como vías, calles, plazas, etc.

b. Interiores: Son los que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior. Estas alineaciones pueden delimitar asimismo la edificación en altura superior a una planta (fondo edificable).

2. Altura.

2.1. De la edificación: Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

2.2. De las plantas o pisos:

a. Total: Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

b. Libre: Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

3. Balcón.

Se define como balcón el cuerpo volado que consta de una losa de espesor máximo 15 cm. y cuyos frentes están protegidos por elementos calados de cerrajería con una altura mínima de 3.5 m. sobre el pavimento.

4. Edificabilidad.

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo.

Puede establecerse por la absoluta, en cifra total de metros cúbicos o metros cuadrados edificados -suma de todas las plantas-, o por la relativa, en metros cúbicos o metros cuadrados edificados -suma de todas las plantas-

por cada metro cuadrado de superficie de la parcela edificable, de la manzana o de la zona de que se trate.

5. Edificio de uso exclusivo.

Es aquel en que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

6. Edificio destinado a otros usos.

Es aquel en el que coexisten dos o más usos.

7. Edificación aislada.

Es aquel que está separado totalmente de otras construcciones por espacios libres.

8. Edificación agrupada.

Es aquella que está constituida por dos o más edificios independientes entre sí, constituyendo una única unidad edificatoria y con solución de continuidad con otras edificaciones.

9. Edificación entre medianeras.

Es aquella que se forma entre dos edificaciones o entre edificación y vía pública, ocupando todo el frente de la alineación exterior, sin solución de continuidad con las edificaciones limítrofes.

10. Edificios o instalaciones fuera de ordenación.

Se consideran como tales los erigidos con antelación a la aprobación de las Normas o Planeamiento Subordinado que los desarrollen y que resulten disconformes con las mismas.

11. Espacio libre.

Es la parte de parcela excluida de la superficie ocupada por la edificación.

12. Finca fuera de línea.

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

13. Finca remetida.

Es aquella en que la alineación queda fuera de las alineaciones actuales o perímetro de la finca.

14. Fondo máximo edificable.

Se denomina profundidad máxima a la distancia máxima, medida en la perpendicular al eje de la calle, a que puede situarse la alineación interior en plantas superiores a la baja, e incluso en planta baja cuando así se determina en las Ordenanzas particulares.

15. Línea de edificación.

Es la que delimita la superficie ocupada.

16. Ocupación de parcela.

Se fijará por la relación entre superficie ocupada por la edificación y la superficie total de la parcela.

17. Parcela bruta.

Parcela de terreno antes de efectuarse las cesiones de viales y equipamiento.

18. Parcela edificable.

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores o entre las exteriores e interiores cuando el patio de manzana no fuera edificable.

19. Parcela neta.

Parcela de terreno una vez efectuadas las cesiones de viales y equipamientos.

20. Parcela mínima.

Es la mínima superficie de terreno, que según las normas, puede ser edificado.

21. Patio de parcela.

Es el espacio libre situado dentro de la superficie edificable en alturas superiores a una planta. Se distinguen dos tipos:

1. Patios cerrados.

2. Patios abiertos.

22. Pieza habitable.

Se entiende por pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósito y aparcamiento.

23. Planta baja.

Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno o por encima de esta rasante.

24. Portal o zaguán.

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores, si los hubiere.

25. Rasantes.

1. Actuales. Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

2. Oficiales. Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los documentos oficiales vigentes o en los que en su momento expida el Ayuntamiento.

26. Retranqueo.

Es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

27. Solar.

1. Definición: Son las superficies de suelo urbano, definidas en las Normas Subsidiarias o que resulten de la aprobación de los Planes Parciales o Proyectos de Urbanización correspondientes, aptos para la edificación y que reúnan los requisitos establecidos por las presentes Normas.

2. Ancho: Se denomina anchura de un solar en una profundidad determinada, a la distancia entre linderos, medida en dirección paralela al eje de la calle. Cuando el punto de medición es la alineación exterior, dicha anchura se denomina fachada. En la normativa correspondiente se determina la anchura y fachada mínima, entendiéndose por tales los umbrales por debajo de los cuales se considera el solar inedificable.

28. Sótanos y semisótanos.

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Se entiende por semisótano la planta de edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre como máximo un (1) metro por encima de la rasante.

29. Superficie construida.

1. Por planta: Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en planta.

2. Total: Es la resultante de la suma de las superficies construidas en todas las plantas del edificio.

30. Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre el plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea, los vuelos cerrados y los espacios cubiertos no

cerrados. Las construcciones subterráneas destinadas exclusivamente a aparcamientos se considerarán, a efectos de estas Ordenanzas, excluidas de la superficie ocupada, salvo disposición concreta en contrario de la Ordenanza Particular de la zona. Queda prohibida la ocupación del subsuelo de vía pública por cualquier instalación o dependencia que no tenga carácter de Servicio Público.

31. Usos.

1. Permitidos: Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas.

2. Prohibidos: Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas de que se señalan en las presentes Ordenanzas.

32. Volumen edificado.

1. Por planta: Es el que resulta de multiplicar la superficie construida por planta por la altura total de la misma.

2. Total: Es el resultante de la suma de los volúmenes construidos en todas las plantas del edificio.

Título VI

Normas de aplicación en suelo urbanizable

Capítulo 1

Condiciones generales de edificación, uso y urbanización

Sección 1ª. Disposiciones generales

Artículo 6. 1. 1. Ambito de aplicación.

Constituyen el suelo urbanizable las zonas que se clasifican como tales en los planos. Se desarrollará mediante los Programas de Actuación Urbanizadora correspondientes a los sectores delimitados. Previamente a su gestión y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento podrán autorizarse construcciones provisionales con las garantías necesarias para asegurar tal provisionalidad.

Los Programas de Actuación Urbanizadora habrán de referirse a sectores completos del suelo urbanizable y deberán adscribirse a las ordenanzas del suelo urbano

correspondientes al uso previsto. Se cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que marque la legislación urbanística.

Capítulo 2.

Fichero de suelo apto para urbanizar

Sector 1

Area de reparto	AR S-1 (Propio sector)
Figura de Planeamiento	Plan Parcial
Sistema de gestión	Directa/Indirecta
Superficie total del Sector	35313 m ² .

Determinaciones para el planeamiento

Uso Global	Residencial
Densidad de referencia	55 viv/Ha
Tipología de edificación	Unifamiliar y colectiva
Altura máxima sobre rasante	dos alturas
Aprovechamiento tipo	0,6 m ² ct./m ² s.

Sector 2

Area de reparto	AR S-2 (Propio sector)
Figura de Planeamiento	Plan Parcial
Sistema de gestión	Directa/Indirecta
Superficie total del Sector	48.583

Determinaciones para el planeamiento

Uso Global	Industrial
Tipología de edificación	Aislada y adosada
Altura máxima sobre rasante	15 m.
Aprovechamiento tipo	0,7 m ² ct./m ² s.

Como la ubicación del Sector compromete la protección de la carretera CM-3252, tanto los accesos como las infraestructuras que necesite se realizarán de acuerdo con las zonas de protección de la carretera, respetando tanto la línea límite de la edificación, como las zonas de dominio público y servidumbre determinadas en la Ley 9/1990, de 28 de diciembre de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha.

Albacete, abril de 2001.-Los Arquitectos; Ismael Belmonte Gómez, Guillermo del Campo Cereceda y Luis González-Calero Rodenas.

•13.151•

• ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO 2 DE ALBACETE

EDICTOS

Doña María del Carmen García García, Secretaria Judicial del Juzgado de lo Social número 2 de Albacete.

Hago saber: Que en el procedimiento ejecución 96/2003 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don Ruslan Hl Ovak contra la empresa Estructuras y Construcciones Aliabel, S.L., sobre despido, se ha

dictado la resolución cuyo encabezamiento y parte dispositiva dice:

Auto

En Albacete a 4 de mayo de 2004.

Parte dispositiva: En atención a lo expuesto, se acuerda:

A) Declarar a la ejecutada Estructuras y Construcciones Aliabel, S.L., en situación de insolvencia total con carácter provisional por importe de 6.369,40 euros.

B) Archivar las actuaciones previa anotación en el libro correspondiente, y sin perjuicio de continuar la ejecución si en lo sucesivo se conocen nuevos bienes del ejecutado.

Notifíquese esta resolución a las partes y al Fondo de Garantía Salarial, advirtiéndose que frente a la misma cabe recurso de reposición en el plazo de cinco días hábiles ante este Juzgado.

Así lo acuerda manda y firma doña Inmaculada

González de Lara Ponte, Magistrada del Juzgado de lo Social nº 2 de Albacete. Doy fe.

Ilmo. Sr. Magistrado.—El/La Secretario Judicial.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a Estructuras y Construcciones Aliabel, en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el *Boletín Oficial* de la Provincia.

Se advierte al destinatario que las sucesivas comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento.

En Albacete a 4 de mayo de 2004.—El Secretaria Judicial, María del Carmen García. •14.096•

Doña María del Carmen García García, Secretaria Judicial del Juzgado de lo Social número 2 de Albacete.

Hago saber: Que en el procedimiento ejecución 116/2004 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de doña Marca Isabel Herreros Navarro, María Cruz Herreros Navarro, María Angeles Jiménez Vllora y María Amelia Torres López contra la empresa Textiles Lebisosa, S.L., sobre despido, se ha dictado la resolución cuyo encabezamiento y parte dispositiva dice:

Auto

En Albacete a 3 de mayo de 2004.

Dispongo:

Se declara extinguida la relación laboral que unía a doña Marca Isabel Herreros Navarro, María Cruz Herreros Navarro, María Angeles Jiménez Vllora y María Amelia Torres López con la empresa Textiles Lebisosa, S.L., condenando a ésta a que abone a aquel/lla la/s cantidad/des siguientes:

Nombre trabajador; indemnización; salarios

Marca I. Herreros Navarro; 2.969,57 €; 4.006,64 €

Mª Cruz Herreros Navarro; 1.735,04 €; 4.006,64 €

Mª Angeles Jiménez Vllora; 2.187,70 €; 4.006,64 euros.

Mª Amelia Torres López; 3.304,52 €; 4.006,64 €

Notifíquese esta resolución a las partes.

Modo de impugnarla: Mediante recurso de reposición a presentar en este Juzgado dentro de los cinco días hábiles siguientes al de recibirla, cuya sola interposición no suspenderá la ejecutividad de lo que se acuerda (artículo 184-1 de la Ley de Procedimiento Laboral).

Así, por este auto, lo pronuncio, mando y firmo.—Doy fe.

El/La Magistrado-Juez El/La Secretario Judicial

Y para que le sirva de notificación en legal forma a Textiles Lebisosa, S.L., en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el *Boletín Oficial* de la Provincia.

Se advierte al destinatario que las sucesivas comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento.

En Albacete a 3 de mayo de 2004.—La Secretaria Judicial, María del Carmen García García. •14.097•

Doña María del Carmen García García, Secretaria Judicial del Juzgado de lo Social número 2 de Albacete.

Hago saber: Que en el procedimiento ejecución 118/2004 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don Vicente Huero Griño y David Hueso Cortés contra la empresa Antonio Peña Jiménez, sobre despido, se ha dictado la resolución cuyo encabezamiento y parte dispositiva dice:

Auto

En Albacete a 30 de abril de 2004.

Dispongo:

Se declara extinguida la relación laboral que unía a don Vicente Huero Griño y David Hueso Cortés con la empresa Antonio Peña Jiménez, condenando a esta a que abone a aquel/lla la/s cantidad/des siguientes:

Nombre trabajador; indemnización; salarios

David Hueso Cortés; 1.311,08 €; 6.126,12 €

Notifíquese esta resolución a las partes.

Modo de impugnarla: Mediante recurso de reposi-

ción a presentar en este Juzgado dentro de los cinco días hábiles siguientes al de recibirla, cuya sola interposición no suspenderá la ejecutividad de lo que se acuerda (artículo 184-1 de la Ley de Procedimiento Laboral).

Así, por este auto, lo pronuncio, mando y firmo.—Doy fe.

El/La Magistrado-Juez El/La Secretario Judicial.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a Antonio Peña Jiménez, en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el *Boletín Oficial* de la Provincia.

Se advierte al destinatario que las sucesivas comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento.

En Albacete a 30 de abril de 2004.—La Secretaria Judicial, María del Carmen García García.

•14.098•

JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO 3 DE ALBACETE**EDICTO**

Lorenzo Santiago Luna Alonso, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número 3 de Albacete.

Hago saber: Que en el procedimiento ejecución 127/2004 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don Alejandro Martínez Prior contra la empresa Mensajeros Albacete, S.L, sobre ordinario, se ha dictado resolución que transcrita en lo necesario, dice como sigue:

«Propuesta de auto S.S^a. Secretario Judicial.– Don Lorenzo Santiago Luna Alonso.– En Albacete a 27 de abril de 2004.

En atención a lo expuesto, se acuerda: Despachar ejecución del título mencionado en los Hechos de la presente resolución contra los bienes de la parte demandada Mensajeros Albacete, S.L. por un principal de 2.564'83 € más la cantidad de 512'97 € en concepto de intereses y costas provisionales. Notifíquese la presente resolución a las partes y al Fondo de Garantía Salarial

advirtiendo que contra la misma cabe interponer recurso de reposición ante este Juzgado dentro del plazo de cinco días hábiles siguientes al de su notificación, sin perjuicio de su ejecutividad.– Esta es la resolución que propone el Secretario Judicial de este Juzgado, al Ilmo. Sr. don José-Ramón Solís García del Pozo Magistrado-Juez de lo Social nº 3 de Albacete. Doy fe.– Siguen las firmas.– Rubricados.–»

Y para que le sirva de notificación en legal forma a Mensajeros Albacete, S.L, en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el *Boletín Oficial* de la Provincia correspondiente.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento.

En Albacete a 27 de abril de 2004.–El Secretario Judicial, Lorenzo Santiago Luna Alonso. •13.161•

PRECIOS

* Suscripción anual: 75 €
 * Suscripción semestral: 40 €
 * Suscripción trimestral: 25 €
 * Número del día: 0,75 €
 * Número atrasado: 0,90 €
 El pago de la suscripción es por adelantado. IVA. incluido

* Por cada carácter alfanumérico:
 Tarifa ordinaria, 0,038 €; tarifa urgente, 0,076 €
 * Por cada gráfico a insertar:
 1/4 página: Tarifa ordinaria, 60 €; tarifa urgente, 120 €
 1/2 página: Tarifa ordinaria, 120 €; tarifa urgente, 240 €
 1 página: Tarifa ordinaria, 240 €; tarifa urgente, 480 €
 * Inserciones con características técnicas especiales:
 Recargo del 100%.
 * Tarifa mínima de publicación, 55 €
 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

