BOLETÍN OFICIAL
DE LA PROVINCIA DE ALBACETE

Miércoles 3 de Mayo, 2006 **Suplemento al número 49**

Fascículo primero

S U M A R I O *Pág.*

Administración Local
Ayuntamiento de: *Corral Rubio* *1*

• ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE CORRAL RUBIO
PLAN DE ORDENANCIÓN MUNICIPAL

La Comisión Provincial de Urbanismo, en su reunión del dia 21 de octubre de 2005, acordó aprobar definitivamente el Plan de Ordenación Municipal del Ayuntamiento de Corral Rubio. (*D.O.C.M* nº 235 de 22-11-2005).

En cumplimiento y a los efectos de lo dispuesto en los artículos 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y 44.2 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha, se publica, el contenido normativo del presente Plan de Ordenación Municipal.

Normas Urbanísticas P.O.M. de Corral Rubio

Indice

DOC 5: Normas Urbanísticas.

NORMATIVA DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

TITULO I: NORMAS DE ORDENACION

CAPITULO 1: DISPOSICIONES GENERALES

1.1. NATURALEZA, OBJETO Y AMBITO DE APLICACION.

1.2. VIGENCIA.

1.3. REVISION Y MODIFICACION.

1.4. EFECTOS.

1.5. CONTENIDO.

1.6. LA CONCERTACION DE LA ACTUACION PUBLICA.

CAPITULO 2: DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

2.1. INTERPRETACION DEL PLAN GENERAL.

2.2. PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANISTICOS.

2.3. CONEXION ENTRE REGISTRO DE TRANSFERENCIAS Y REGISTRO DE PROPIEDAD.

2.4. INCUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANISTICOS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

2.5. SITUACIONES FUERA DE ORDENACION.

CAPITULO 3: RÉGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

3.1. CLASIFICACION DEL SUELO.

3.2. REGIMEN DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.

3.2.1. CONTENIDO URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DE SUELO.
3.2.1.1. DERECHOS.
3.2.1.2. DEBERES.
3.2.2. REGIMEN DEL SUELO RUSTICO.
3.2.2.1. CALIFICACION DEL SUELO RUSTICO.
3.2.3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.
3.2.4. REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.
3.2.5. REGIMEN DE LAS DOTACIONES LOCALES.
3.2.5.1. MODOS DE OBTENCION DE LAS DOTACIONES LOCALES EN SUELO URBANO.
3.2.5.2. MODOS DE OBTENCION DE LAS DOTACIONES LOCALES EN SUELO URBANIZABLE
3.3. INTERVENCION PUBLICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO.
3.4. PARCELACIONES Y REPARCELACIONES.
CAPITULO 4: INSTRUMENTOS DE ORDENACION TERRITORIAL Y URBANISTICA.
4.1. DISPOSICIONES GENERALES Y PLANES SUPRAMUNICIPALES.
4.2. PLANES MUNICIPALES.
4.2.1. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL P.O.M.
4.2.2. INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS.
4.3. TRAMITACION.
CAPITULO 5: INSTRUMENTOS DE GESTION.
5.1. DISPOSICIONES GENERALES.
5.1.1. FUNCION LEGITIMADORA DEL PLANEAMIENTO.
5.1.2. REQUISITOS GENERALES PARA LA EJECUCION.
5.2. INSTRUMENTOS DE GESTION.
5.2.1. SISTEMAS DE GESTION.
5.2.2. GESTION DIRECTA.
5.2.3. GESTION INDIRECTA.
5.2.4. EXPROPIACION.
5.2.5. REPARCELACION.
CAPITULO 6: INSTRUMENTOS DE EJECUCION.
6.1. DISPOSICIONES GENERALES.
6.2 DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCION.
6.2.1. ACTUACIONES URBANIZADORAS.
6.2.1.1. GASTOS DE URBANIZACION.
6.2.2. ACTUACIONES EDIFICATORIAS.
6.2.3. OBRAS PUBLICAS ORDINARIAS.
6.2.4. PROGRAMAS DE ACTUACION URBANIZADORA.
6.2.5. PROYECTOS DE URBANIZACION.
6.2.6. PROYECTOS DE EDIFICACION.
6.2.6.1. OBRAS EN LOS EDIFICIOS.
6.2.6.2. OBRAS DE DEMOLICION.
6.2.6.3. OBRAS DE NUEVA EDIFICACION.
6.3. EJECUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES.
6.4. OTRAS FORMAS DE EJECUCION.
CAPITULO 7: INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.
7.1. LICENCIAS URBANISTICAS.
7.1.1. ACTOS SUJETOS.
7.1.2. NORMATIVA APLICABLE.
7.1.3. REQUISITOS GENERALES PARA LA EDIFICACION.
7.1.4. CAMBIO DE USO.
7.1.5. DOCUMENTACION EXIGIBLE.
7.1.6. CÉDULA URBANISTICA.
7.2. LICENCIAS DE APERTURAS DE INDUSTRIAS Y ACTIVIDADES
7.2.1. ACTOS SUJETOS.
7.2.2. REQUISITOS DE LAS SOLICITUDES.
7.2.3. ACTIVIDADES CLASIFICADAS.
7.3. PARCELACIONES.
7.3.1. NORMATIVA APLICABLE.
7.3.2. CONCEPTO Y REQUISITOS.
7.4. CONSERVACION DE LAS EDIFICACIONES. ORDENES DE EJECUCION.
7.4.1. DEBER DE CONSERVACION.
7.4.2. BIENES DE INTERES CULTURAL Y BIENES DE RELEVANCIA LOCAL.
7.5. DECLARACION DE RUINA.
7.5.1. CONCEPTO Y REQUISITOS.
7.5.2. OBLIGACION DE LOS PROPIETARIOS.
7.5.3. ORDENES DE EJECUCION.
7.5.4. RUINA FISICA INMINENTE.
7.6. PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA.
7.6.1. INSPECCION URBANISTICA.
7.6.2. LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANISTICA.
7.6.3. LAS INFRACCIONES Y SANCIONES URBANISTICAS.
TITULO II: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.
CAPITULO 1: TIPOS DE USOS.
CAPITULO 2: CLASIFICACION.
2.1. SUELO RUSTICO.
2.1.1. INTRODUCCION.
2.1.2. USO AGROPECUARIO.
2.1.3. USO FORESTAL.
2.1.4. USO SERRERIAS.
2.1.5. INDUSTRIAS DE ALMACENAJE Y DESGUACE DE AUTOMOVILES.
2.1.6. EDIFICIOS E INSTALACIONES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS.
2.1.7. CANTERAS Y ACTIVIDADES MINERAS.
2.1.8. INSTALACIONES DE TRATAMIENTO DE ARIDOS.
2.1.9. INSTALACIONES ESPECIALES.
2.1.10. CONSTRUCIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL.
2.1.11. VIVIENDA FAMILIAR.
2.2. SUELO URBANO.
2.2.1. USO RESIDENCIAL
2.2.2. USO GARAJE
2.2.3. USO COMERCIAL
2.2.4. USO OFICINAS
2.2.5. USO HOSTELERO
2.2.6. USO INDUSTRIAL Y DE ALMACEN
2.2.7. USO AGRICOLA
2.2.8. USO DOTACIONAL
2.2.9. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.
CAPITULO 3: OBRAS PERMITIDAS Y OBRAS PROHIBIDAS.

3.1. SUELO RUSTICO.
3.2. SUELO URBANO.
TITULO III: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.
CAPITULO 1: DEFINICIONES.
CAPITULO 2: CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION EN SUELO RUSTICO.
2.1. CONDICIONES DE EDIFICACION PARA TODO USO.
2.1.1. AMBITO DE APLICACION.
2.1.2. CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE.
2.1.3. CONDICIONES DE POSICION Y OCUPACION DE LOS EDIFICIOS EN LA PARCELA.
2.1.4. CONDICIONES DE VOLUMEN.
2.1.4.1. SUPERFICIE.
2.1.4.2. ALTURAS.
2.1.5. CONDICIONES HIGIENICAS Y DE INFRAESTRUTURAS BASICAS.
2.1.5.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA.
2.1.5.2. SANEAMIENTO.
2.1.5.3. ACCESO RODADO A LAS EDIFICACIONES.
2.1.6. CONDICIONES ESTETICAS Y CONSTRUCTIVAS.
2.1.6.1. CONDICIONES GENERALES.
2.1.6.2. COMPOSICION.
2.1.6.3. FACHADAS.
2.1.6.4. CUBIERTAS.
2.1.6.5. CERRAMIENTO DE FINCAS.
2.1.6.6. MOVIMIENTOS DE TIERRA.
2.1.6.7. CARTELES Y ELEMENTOS DE SEÑALIZACION.
2.1.6.8. AMPLIACION DE EDIFICIOS EXISTENTES.
2.2. CONDICIONES DE EDIFICACION SEGUN EL USO.
2.2.1. USO AGROPECUARIO.
2.2.2. USO FORESTAL.
2.2.3. SERRERIAS.
2.2.4. INDUSTRIAS DE ALMACENAJE Y DESGUACE DE AUTOMOVILES.
2.2.5. EDIFICACIONES E INSTALACIONES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS.
2.2.6. CANTERAS Y ACTIVIDADES MINERAS.
2.2.7. INSTALACIONES DE TRATAMIENTO DE ARIDOS.
2.2.8. INSTALACIONES ESPECIALES.
2.2.9. CONSTRUCIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL.
2.2.10. VIVIENDA FAMILIAR.
2.2.10.1. CATEGORIAS.
2.2.10.2. CONDICIONES DE EDIFICACION.
CAPITULO 3: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION EN SUELO URBANO.
3.1. DETERMINACIONES GENERALES.
3.2. CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE.
3.2.1. PARCELAS EXCEPTUADAS.
3.3. CONDICIONES DE POSICION Y OCUPACION DE LOS EDIFICIOS EN LA PARCELA.
3.3.1. ALINEACIONES.
3.3.2. CHAFLANES.
3.3.3. FONDO EDIFICABLE.
3.3.3.1. FONDO MAXIMO.
3.3.3.2. RESTO DE PARCELA.
3.3.4. RETRANQUEOS.
3.4. CONDICIONES DE VOLUMEN.
3.4.1. DENSIDAD EDIFICATORIA.
3.4.2. ALTURAS.
3.4.2.1. ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION.
3.4.2.2. MEDICION DE ALTURAS.
3.4.2.3. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA.
3.4.2.4. TERRENOS EN PENDIENTE.
3.4.2.5. ALTURA DE LAS PLANTAS.
3.4.3. PLANTAS.
3.4.3.1. VIVIENDAS EN PLANTA BAJA.
3.4.3.2. ENTREPLANTAS.
3.4.3.3. ATICOS Y BAJO CUBIERTA.
3.4.4. PATIOS.
3.4.4.1. PATIOS DE LUCES.
3.4.4.2. PATIOS MANCOMUNADOS.
3.4.4.3. COBERTURA DE PATIOS.
3.5. CONDICIONES MORFOLOGICAS.
3.5.1. CUERPOS VOLADOS.
3.5.1.1. CONDICIONES GENERALES.
3.5.1.2. SALIENTES.
3.5.1.3. VUELOS EN PATIOS.
3.5.2. CUBIERTAS.
3.6. CONDICIONES TECNICAS Y DE HABITALIDAD.
3.6.1. CONDICIONES ACUSTICAS.
3.6.2. CONDICIONES TERMICAS.
3.6.3. CONDICIONES DE SUPERFICIE Y PROGRAMA DE VIVIENDA.
3.7. CONDICIONES HIGIENICAS.
3.8. CONDICIONES DE LOS SERVICIOS.
3.8.1. CONDICIONES GENERALES.
3.8.2. SERVICIOS DE LA EDIFICACION.
3.8.2.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA.
3.8.2.2. ENERGIA ELECTRICA.
3.8.2.3. TELECOMUNICACIONES.
3.8.2.4. EVACUACION DE AGUAS PLUVIALES.
3.8.2.5. EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES.
3.8.2.6. EVACUACION DE HUMOS.
3.8.2.7. VENTILACION, CALEFACCION Y AIRE ACONDICIONADO.
3.8.2.8. APARCAMIENTOS.
3.9. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.
3.10. CONDICIONES DE SEGURIDAD.
3.10.1. CONDICIONES DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS.
3.11.CONDICIONES ESTETICAS.
3.11.1. CONDICIONES GENERALES.
3.11.2. FACHADAS.
3.11.3. HUECOS EN FACHADA.
3.11.4. LOCALES EN PLANTA BAJA.
3.11.5. TOLDOS, MARQUESINAS Y REPISAS.
3.11.6. OBRAS DE REFORMA.
3.11.7. CARPINTERIA Y CERRAJERIA.
3.11.8. CONDUCCIONES ELECTRICAS Y TELEFONICAS.
3.11.9. MEDIANERIAS.
3.11.10.VALLAS Y CERRAMIENTOS.
3.11.11.MUESTRAS, BANDERINES Y ANUNCIOS PUBLICITARIOS.

TITULO IV: NORMAS DE PROTECCION.
CAPITULO 1: INTRODUCCION.
CAPITULO 2: CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION EN SUELO RUSTICO.
2.1. INTRODUCCION.
2.2. PROTECCION DE RECURSOS NATURALES Y DEL DOMINIO PUBLICO.
2.2.1. RECURSOS HIDROLOGICOS.
2.2.1.1. AGUAS SUPERFICIALES: CAUCES Y LAGUNAS.
2.2.1.2. AGUAS SUBTERRANEAS.
2.2.2. CUBIERTA VEGETAL.
2.2.3. VIAS PECUARIAS.
2.2.4. FAUNA.
2.2.5. SUELO.
2.2.6. PAISAJE.
2.2.6.1. CARTELES DE PROPAGANDA.
2.2.6. ATMOSFERA.
2.3. PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS.
2.3.1. CARRETERAS.
2.3.2. CAMINOS AGRICOLAS.
2.3.3. FERROCARRILES.
2.3.4. AEROPUERTOS E INSTALACIONES DE AYUDA A LA NAVEGACION AEREA.
2.3.5. CANALES.
2.3.6. EMBALSES.
2.3.7. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.
2.3.8. INSTALACIONES VINCULADAS A LA DEFENSA NACIONAL.
2.4. NORMATIVA SECTORIAL.
CAPITULO 3: PROTECCION DEL SUELO RUSTICO.
3.1. INTRODUCCION.
3.2. PROTECCION AMBIENTAL, NATURAL, PAISAJISTICA, CULTURAL O DE ENTORNO.
3.2.1. NORMA DE PROTECCION NATURAL:SRP-AN.
3.2.1.1. DEFINICION.
3.2.1.2. IDENTIFICACION.
3.2.1.3. CONDICIONES DE USO.
3.2.1.4. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.
3.2.2. NORMA DE PROTECCION AMBIENTAL: SRP-AA.
3.2.2.1. DEFINICION.
3.2.2.2. IDENTIFICACION.
3.2.2.3. CONDICIONES DE USO.
3.2.2.4. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.
3.3. PROTECCION ESTRUCTURAL.
3.3.1. NORMA DE PROTECCION FORESTAL: SRP-EF.
3.3.1.1. DEFINICION.
3.3.1.2. IDENTIFICACION.
3.3.1.3. CONDICIONES DE USO.
3.3.1.4. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.
3.4. PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS.
3.4.1. NORMA DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS: SRP-II.
3.4.1.1. DEFINICION.
3.4.1.2. IDENTIFICACION.
3.4.1.3. CONDICIONES DE USO.
3.4.1.4. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.
3.4.2. NORMA DE PROTECCION DE EQUIPAMIENTOS: SRP-IE.
3.4.2.2. IDENTIFICACION.
3.4.2.3. CONDICIONES DE USO.
3.4.2.4. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.
CAPITULO 4: PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO.
4.1. INTRODUCCION.
4.2. PROTECCION DE LOS BIENES DE INTERES CULTURAL
4.2.1. NORMA DE PROTECCION DE ZONA ARQUEOLOGICA: PHA-ZA.
4.2.1.1. INTRODUCCION.
4.2.1.2. IDENTIFICACION.
4.2.1.3. CONDICIONES DE USO.
4.2.1.4. OBRAS PERMITIDAS Y PROHIBIDAS.
4.3. PROTECCION DE LOS BIENES DE RELEVANCIA LOCAL.
4.3.1. DEFINICION.
4.3.2. GRADOS DE PROTECCION.
4.3.3. NORMA DE PROTECCION: PHA-BRL-I.
4.3.3.1. DEFINICION.
4.3.3.2. IDENTIFICACION.
4.3.3.3. CONDICIONES DE USO.
4.3.3.4. OBRAS PERMITIDAS Y PROHIBIDAS.
ANEXO IV.1: ESQUEMAS EXPLICATIVOS DE LAS PROTECCIONES Y AFECCIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS.
ANEXO IV.2: FICHAS DE EDIFICIOS Y BIENES CATALOGADOS.
TITULO V: NORMAS ZONALES
CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.
1.1. DEFINICION.
1.2. AMBITO DE APLICACION.
1.3. TIPOLOGIA. CLASIFICACION.
CAPITULO 2: NORMA ZONAL SU-1: RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA.
2.1. DEFINICION.
2.2. TIPOLOGIA.
2.3. CLASIFICACION.
2.4. CONDICIONES DE USO.
2.5. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.
CAPITULO 3: NORMA ZONAL SU-2: RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR.
3.1. DEFINICION.
3.2. TIPOLOGIA.
3.3. CLASIFICACION.
3.4. CONDICIONES DE USO.
3.5. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.
CAPITULO 4: NORMA ZONAL ED: EQUIPAMIENTO DOTACIONAL.100
4.1. DEFINICION.
4.2. TIPOLOGIA.
4.3. CLASIFICACION.
4.4. NORMA ZONAL EDA: EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO, ASISTENCIAL, COMERCIAL SOCIAL.
4.4.1. CONDICIONES DE USO.
4.4.2. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.
4.5. NORMA ZONAL EDE: EQUIPAMIENTO ESCOLAR.
4.5.1. CONDICIONES DE USO.
4.5.2. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.
4.6. NORMA ZONAL EDD: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

4.6.1. CONDICIONES DE USO.
4.6.2. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.
CAPITULO 5: NORMA ZONAL EZV: EQUIPAMIENTO ZONA VERDE.
5.1. DEFINICION.
5.2. TIPOLOGIA.
5.3. CLASIFICACION.
5.4. CONDICIONES DE USO.
5.5. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.
5.6. CONDICIONES DE LA URBANIZACION.
CAPITULO 6: NORMA ZONAL IN: INDUSTRIAL.
6.1. DEFINICION.
6.2. TIPOLOGIA.
6.3. CLASIFICACION.
6.4. CONDICIONES DE USO.
6.5. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.
ANEXOS
ANEXO 1: FICHAS DE PLANEAMIENTO.

Título I: Normas de ordenación

Capítulo 1: Disposiciones generales

1.1. Naturaleza, objeto y ámbito de aplicacion

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

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

1.2. Vigencia

El presente Plan de Ordenación Municipal entrará en vigor a partir del día de su publicación, siendo su vigencia indefinida mientras no se modifique o se revise al amparo de las disposiciones vigentes.

Sustituye en su totalidad al "Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano" de Corral Rubio, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 27 de marzo de 1981.

1.3. Revisión y modificación

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

1.4. Efectos

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

1.5. Contenido

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

1) Memoria informativa, que refleja la descripción urbanística y global del territorio.

- Anexo I: Comunicaciones de organismos competentes en materia de proteccion.
- Anexo II: Reportaje fotográfico.

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

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

- Anexo I: Estudio de evaluacion del impacto ambiental.
- Anexo II: Catálogo de suelo residencial público.
- Anexo III: Programación y prioridades.
- Anexo IV: Inventario de bienes y espacios protegidos.
- Anexo V: Recomendaciones de la evaluación ambiental previa.

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

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

- Normativa de la ordenación estructural.
- Normativa de la ordenación detallada.

Estas normas incluyen los siguientes anexos:

- Anexo IV. 1: Esquemas explicativos de las afecciones de las infraestructuras.
- Anexo IV. 2: Fichas de edificios y bienes catalogados.
- Anexo 1: Fichas de planeamiento.

6) Ordenanzas municipales de la edificación y la urbanización.

1.6. La concertación de la actuación pública

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

Capítulo 2: Desarrollo del Plan de Ordenación Municipal

2.1. Interpretación del Plan de Ordenación Municipal

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

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

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

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

e) En la interpretación del Plan prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprove-

chamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.

2.2. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos

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

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

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

4. Los sistemas generales: no se establecen plazos.

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

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

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

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

2.3. Conexión entre registro de transferencias y registro de propiedad

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

2.4. Incumplimiento de deberes urbanísticos y registro de la propiedad

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

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

2.5. Situaciones fuera de ordenacion

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

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

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

Capítulo 3: Régimen urbanístico de la propiedad del suelo

3.1. Clasificación del suelo

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

Clasificación suelo según planeamiento			*Municipio con POM*
Urbano	Consolidado		45.2
	No consolidado		45.3
Urbanizable			46.1
	No urbanizable	Ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno	47.2.1.A
Rústico	de especial	Estructural	47.2.1.B
	Protección	Infraestructuras	47.2.1.C
	De reserva		47.2.2

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

3.2. Régimen de las distintas clases de suelo

3.2.1. Contenido urbanístico de la propiedad del suelo.

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

3.2.1.1. Derechos.

3.2.1.1.1. Introducción.

De forma general (tal y como establece el artículo 50 de

la Ley 2/1998) todo propietario tiene derecho al uso, disfrute y explotación normal de la finca, no incompatibles con la Legislación que le sea de aplicación y con el modelo de ordenación territorial y urbanística asignado.

3.2.1.1.2. Suelo rústico.

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

3.2.1.1.3. Suelo urbanizable.

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

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

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

- Ceder por su valor o percibir el justiprecio.

3.2.1.1.4. Suelo urbano.

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

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

3.2.1.2. Deberes.

3.2.1.2.1. Introducción.

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

Con carácter general:

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

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

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

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

5. Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados.

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

3.2.1.2.2. Suelo urbanizable o urbano.

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

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

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

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

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

5. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Municipal los terrenos en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico que le corresponda, excepto en el suelo urbano consolidado.

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

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

3.2.2. Régimen del suelo rústico.

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

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

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

Según el artículo 56 de la Ley 2/1.998, en los usos o actividades que se autoricen en suelo rústico se considerarán incluidos cuantos de carácter accesorio sean imprescindibles según la legislación de seguridad, protección civil, laboral o sectorial que sea de pertinente aplicación.

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

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

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

1. La división de fincas o segregación de terrenos en las condiciones establecidas en el artículo 89.1.b, modificado en la Ley 1/2003. Y se ajustarán a la Legislación agraria y resto de disposiciones generales, teniendo en cuenta que no podrán realizarse parcelaciones rústicas con superficie inferior a la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria, que de acuerdo con la Orden de 27-05-1958 para la provincia de Albacete y el término municipal de Corral Rubio son:

- Secano: 3,00 Ha.
- Regadío: 0,25 Ha.

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

3. Los vallados y cerramientos de parcelas.

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

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

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

Las medidas tendentes a impedir la formación de núcleos de población en suelo rústico serán las establecidas en el apartado 2.1.3 del Título III de las presentes Normas.

Quedan excluidas de los condicionamientos anteriores aquellas construcciones propias de las instalaciones agroforestales, que deberán atenerse a lo especificado en la norma correspondiente al tipo de suelo en que se ubiquen.

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

3.2.2.1. Calificacion del suelo rústico

3.2.2.1.1. Introducción

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

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

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

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

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

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

3.2.2.1.2. Suelo rústico de reserva.

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

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

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

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

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

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

f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial, terciario, de turismo rural o de servicios, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

3.2.2.1.3. Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección.

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

De acuerdo con el artículo 61 de la Ley 2/1.998 modificado en la Ley 1/2003 sólo podrán atribuirse, mediante calificación urbanística de los terrenos, los usos y aprovechamientos expresamente permitidos por la Legislación sectorial y por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable para conservar las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso y disfrute públicos compatibles con unas y otros.

3.2.3. Régimen del suelo urbano y urbanizable.

Constituyen el Suelo Urbanizable y el Suelo Urbano aquellas zonas del territorio que se destinan, mediante el presente Plan de Ordenación Municipal, a algún tipo de desarrollo urbano, y que se concretan gráficamente en los correspondientes planos de ordenación. Se estará en todo momento a lo dispuesto en la Ley 1/2003 en su artículo 2.24

para lo relacionado con el suelo urbanizable y en el artículo 2.25 para el suelo urbano (artículos modificación del 68 y 69 respectivamente de la Ley 2/1998). En estos dos artículos queda claramente definido el porcentaje de superficie de terrenos que es preciso ceder con destino a dotaciones públicas y patrimonios públicos del suelo.

Cabe destacar que quedan derogadas todas las unidades de ejecución en suelo urbano aprobadas como modificación al proyecto de delimitación de Suelo Urbano existente, que en el momento de la aprobación inicial no hayan sido ejecutadas.

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

Como ya hemos dicho se establecen unidades de actuación y áreas de reparto. Los criterios para su delimitación se encuentran establecidos en el artículo 70 de la Ley 2/1.998 modificado en la Ley 1/2003; así como los criterios para el cálculo del aprovechamiento tipo y de todo lo relacionado con él viene en los artículos 71 al 75 de la mencionada ley y en su modificación. En este Plan de Ordenación no se ha tenido en cuenta el artículo 72 (modificado en la Ley 1/2003) que trata del uso de coeficientes correctores de uso y tipología, ya que no se considera que los valores de mercado varíen según el uso que se vaya a dar.

3.2.4. Régimen de los sistemas generales.

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

a) Sistemas generales en suelo rústico.

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

A efectos de valoración se asimilan al suelo rústico.

3.2.5. Régimen de las dotaciones locales.

3.2.5.1. Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbano

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

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

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

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

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

3.2.5.2. Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbanizable.

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

3.3. Intervención pública en el mercado inmobiliario

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

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

3.4. Parcelaciones y reparcelaciones.

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

Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación de fincas o parcelas existentes en el ámbito de una unidad de actuación, delimitada para la ejecución del planeamiento urbanístico, para su nueva división ajustada a éste, con adjudicación de las nuevas parcelas o fincas a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

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

Capítulo 4: Instrumentos de ordenación territorial y urbanística

4.1. Disposiciones generales y planes supramunicipales

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

- Normas e Instrucciones Técnicas del Planeamiento.
- Ordenanzas Municipales de la Edificación y Urbanización.
- Planes de ordenación territorial y urbanística.

* Planes Supramunicipales: Planes de Ordenación del Territorio y Proyectos de Singular Interés.

* Planes Municipales.

Todos estos instrumentos vienen recogidos en los artículo 14 y siguientes de la Ley 2/1998 y en su modificación, Ley 1/2003. En nuestro caso se ha optado por la redacción de un Plan de Ordenación Municipal. No existe en este momento ningún planeamiento de rango superior al que tenga que estar sometido.

4.2. Planes municipales.

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

4.2.1. Instrumentos de desarrollo del P.O.M.

Tienen la consideración de instrumentos de desarrollo del presente planeamiento:

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

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

4.2.2. Instrumentos complementarios.

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

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

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

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

D) Catálogos complementarios de Planeamiento:

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

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

E) Catálogo de Suelo Residencial Público: En cumplimiento del Decreto 87/1993 de la Consejería de Política territorial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, el presente Plan General de Ordenación Municipal incluye el Catálogo de Suelo Residencial Público que recoge ese tipo de suelo del municipio y facilita su gestión y control de uso, que deberá ser mantenido y actualizado por el Ayuntamiento cuando proceda.

4.3. Tramitación.

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

Capítulo 5: Instrumentos de gestión

5.1. Disposiciones generales.

5.1.1. Función legitimadora del planeamiento.

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

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

5.1.2. Requisitos generales para la ejecución.

La ejecución se realizará siempre por unidades de actuación salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos.

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

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

5.2. Instrumentos de gestión.

5.2.1. Sistemas de gestión.

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

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

5.2.2. Gestión directa.

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

5.2.3. Gestión indirecta.

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

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

5.2.4. Expropiación.

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

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

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

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

5.2.5. Reparcelación.

La reparcelación es la agrupación o integración del conjunto de fincas comprendidas en la unidad de actuación para

su nueva división ajustada al plan con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus respectivos derechos.

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

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

Capítulo 6: Instrumentos de ejecución

6.1. Disposiciones generales.

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

- Actuaciones urbanizadoras.
- Actuaciones edificatorias.
- Obras públicas ordinarias.
- Programas de actuación urbanizadora.
- Proyectos de urbanización.
- Proyectos de edificación.

6.2. Desarrollo de la actividad de ejecución.

6.2.1. Actuaciones urbanizadoras.

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

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

6.2.1.1. Gastos de urbanización.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2.2. Actuaciones edificatorias.

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

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

6.2.3. Obras públicas ordinarias.

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

6.2.4. Programas de actuación urbanizadora.

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

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

6.2.5. Proyecto de urbanización.

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

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

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

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

6.2.6. Proyectos de edificación.

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

Las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

a) Obras en los edificios.

b) Obras de demolición.

c) Obras de nueva edificación.

6.2.6.1. Obras en los edificios.

Son aquellas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo tendrán carácter general, parcial o puntual.

Se incluyen, dentro de las obras en los edificios los siguientes tipos, que podrán representarse individualmente o asociados entre sí:

a) *Obras de restauración*: Tienen por objeto la restitución de un edificio, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original. Dicha situación o estado original se encontrará suficientemente documentado. Podrá comprender, asimismo las obras complementarias que coadyuven a dicho fin.

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

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

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

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

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

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

* Cambios en la distribución mediante la apertura puntual de huecos de paso en muros.

* El cumplimiento de la Normativa contra incendios mediante la construcción de pasos y vías de evacuación.

* La instalación de ascensores.

* Construcción de entreplantas.

* Cobertura y forjado de patios cerrados de dimensiones inferiores al cincuenta por ciento (50%) de las establecidas en la norma de aplicación.

* Demolición y nueva construcción de núcleos de comunicación vertical.

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

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

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

Las obras de reestructuración general y total se someterán a las condiciones de obra de nueva edificación.

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

Comprende la modificación de huecos, ritmos, tratamientos o materiales, la sustitución de los elementos de cierre o

sus materiales, la sustitución de los elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates.

6.2.6.2. Obras de demolición.

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

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

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

6.2.6.3. Obras de nueva edificación.

Comprenden los siguientes tipos de obra:

a) *Obras de sustitución*: Son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.

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

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

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

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

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

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

6.3. Ejecución de los sistemas generales

En el artículo 126 de la Ley 2/1 998 queda determinada la forma de obtención del suelo destinado a sistemas generales, así como la manera de realizar las obras. El suelo se puede obtener por:

- Cesión obligatoria y gratuita.
- Expropiación.
- Ocupación directa.

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

6.4. Otras formas de ejecución.

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

Capítulo 7: Intervención en la edificación y uso del suelo

7.1. Licencias urbanísticas.

7.1.1. Actos sujetos.

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

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

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

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

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

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

f) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.

g) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

h) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

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

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

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

l) 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.

m) El cerramiento de fincas, muros y vallados.

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

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

p) La instalación de invernaderos.

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

r) Las instalaciones que afecten al subsuelo.

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

t) 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.

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

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

7.1.2. Normativa aplicable

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

7.1.3. Requisitos generales para la edificación.

El ejercicio de la facultad edificatoria estará sometido al cumplimiento de las previsiones contenidas en este Plan de

Ordenación Municipal y al cumplimiento de propietarios y promotores de las obligaciones urbanísticas legalmente exigibles.

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

7.1.4. Cambio de uso.

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

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

7.1.5. Documentación exigible.

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

Obras o proyectos de urbanización:

Si son para el desarrollo íntegro de las previsiones de este Plan de Ordenación se elaborarán

Proyectos de urbanización, suscritos por técnico competente, con arreglo a los requisitos exigidos en los artículo 67 a 70 del Reglamento del Planeamiento Urbanístico.

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

Obras de nueva edificación:

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

Obras en los edificios:

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

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

Obras menores:

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

Se consideran obras menores:

- Sustitución de carpinterías, interiores y las exteriores sin modificar los huecos en fachadas.
- Derribo y reconstrucción de tabiques.
- Sustitución de solerías.
- Reparación y construcción de cielos rasos.
- Sustitución y reparación de instalaciones por otras análogas.
- Reparación de goteras y retejados.
- Reparaciones generales de enlucidos, enfoscados y pinturas.

Demoliciones:

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

7.1.6. Cédula urbanística.

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

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

Recoge las siguientes circunstancias urbanísticas:

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

7.2. Licencias de aperturas de industrias y actividades.

7.2.1. Actos sujetos.

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

7.2.2. Requisitos de las solicitudes.

Los requisitos que deben cumplir son los siguientes:

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

7.2.3. Actividades clasificadas.

a) Para la concesión de licencias de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de noviembre de 1961 y a la Normativa posterior que lo desarrolla.

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

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

7.3. Parcelaciones.

7.3.1. Normativa aplicable.

La realización de parcelaciones dentro del ámbito cubierto por estas Normas se regirá por lo dispuesto en los artículo

89 a 91 de la Ley 2/1998 (estando modificado el artículo 89 por la Ley 1/2003), además de por lo indicado en el apartado siguiente.

7.3.2. Concepto y requisitos.

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

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

Toda parcelación urbanística queda sujeta a licencia o a aprobación definitiva del proyecto de reparcelación. La realización de parcelaciones urbanísticas está sujeta al cumplimiento de los requisitos de parcela mínima establecidos en estas Normas, y con carácter general a las exigencias de la Ley 2/1998 y la Ley 1/2003.

7.4. Conservación de las edificaciones. Ordenes de ejecución.

7.4.1. Deber de conservación.

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

7.4.2 Bienes de interés cultural y bienes de relevancia local.

En los edificios y conjuntos declarados o sujetos a expediente de declaración como Bienes de Interés Cultural, cualquier actuación deberá ajustarse a lo establecido en las Normas de Protección del presente Plan de Ordenación en su capítulo 4, apartado 4.2. También deberán cumplir las determinaciones que se establecen tanto en la Ley l6/1985 de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 4/1990 del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

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

7.5. Declaración de ruina.

7.5.1. Concepto y requisitos.

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

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

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

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

7.5.2. Obligación de los propietarios.

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

7.5.3. Ordenes de 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 para la realización de las obras permitidas, según las Normas de Protección y la Legislación aplicable, todo ello según las determinaciones establecidas en los artículos 140 y 141 de la Ley 2/1998.

7.5.4. Ruina 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 Ley 2/1998.

7.6. Protección de la legalidad urbanística.

7.6.1. Inspección urbanística.

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

7.6.2. La disciplina territorial y urbanística.

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

7.6.3. Las infracciones y sanciones urbanísticas.

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

Las infracciones urbanísticas y su sanción se regularán y regirán conforme a lo prescrito en el Ley 2/1998 en los artículo 183 a 198.

Título II: Condiciones generales de los usos

Capítulo 1. Tipos de usos

Aunque en la modificación a la Ley 2/1998 se ha definido únicamente el uso global, pormenorizado, mayoritario y

compatible, en este planeamiento se ha seguido la siguiente clasificación que resulta más explicativa:

Uso global: Es aquel correspondiente a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.

Uso pormenorizado: Es el correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales y que reglamentariamente deberán definirse.

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

Uso permitido: Es aquel uso que se puede dar independientemente de que exista o no uso característico.

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

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

Uso complementario: Es aquél, relacionado directamente con el uso característico o permitido y dependiente de él, pero que puede existir de forma independiente.

Uso condicionado: Es aquél cuya implantación depende del uso característico o permitido, no admitiéndose sin la existencia previa y simultánea de éste.

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

Capítulo 2. Clasificación

2.1. Suelo rústico.

2.1.1. Introducción.

Se consideran usos característicos en suelo rústico los siguientes:

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

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

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

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

a) Uso agropecuario.

b) Uso serrerías.

c) Industrias de almacenaje y desguace de automóviles.

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

e) Canteras y actividades mineras.

f) Instalaciones de tratamiento de áridos.

g) Instalaciones especiales.

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

i) Vivienda familiar.

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

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

2.1.2. Uso agropecuario

A) Actividades agrarias:

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

Se dividen en:

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

- Agricultura intensiva:

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

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

B) Actividades ganaderas:

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

2.1.3. Uso forestal.

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

2.1.4. Uso serrerías

Instalaciones destinadas al almacenaje y transformación de la madera.

2.1.5. Industrias de almacenaje y desguace de automóviles.

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

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

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

2.1.6. Edificaciones e instalaciones al servicio de las obras públicas.

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

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

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

2.1.7. Canteras y actividades mineras.

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

Se incluyen las extracciones de gravas y arenas en la zona de policía de cauces fluviales y extracción de sales minerales en lagunas.

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

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

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

2.1.8. Instalaciones de tratamiento de áridos.

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

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

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

2.1.9. Instalaciones especiales.

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

Para la autorización de su implantación será necesario que resuelvan adecuadamente los accesos, conexión viaria, aparcamientos e infraestructuras. Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª: Cuarteles y cárceles:

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

Categoría 2ª:

Mataderos:

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

Categoría 3ª: Cementerios:

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

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

Categoría 4ª: Vertederos:

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

Categoría 5ª: Zonas de Turismo y Ocio:

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

- Adecuaciones naturalistas y parques rurales: Son aquellas instalaciones fácilmente desmontables y de escasa entidad destinadas a facilitar la observación y disfrute de la naturaleza.

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

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

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

- Edificaciones de hostelería: Todas las instalaciones propias para dar alojamiento, y en ocasiones comidas, a personas en tránsito, así como las instalaciones complementarias.

Incluyen hoteles, hostales, mesones, paradas, pensiones, albergues sociales, etc.

2.1.10. Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

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

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

2.1.11. Vivienda familiar

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

2.2. Suelo urbano.

2.2.1. Uso residencial.

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

- Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar.
- Categoría 2ª. Vivienda colectiva.

2.2.2. Uso garaje.

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

Se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: Anejo a viviendas independientes.
- Categoría 2ª: En planta baja, sótano o semisótano de edificios de viviendas colectivas.
- Categoría 3ª: En parcelas interiores y patios de manzana.

2.2.3. Uso comercial.

Comprende los espacios y locales de servicio al público

destinados a la compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista) y/o al por mayor.

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Local comercial:

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

- No superiores a 400 m^2 de superficie de venta en comercios alimentarios

- Y no superiores a 800 m^2 de superficie de venta en los no alimentarios.

Categoría 2ª. Agrupación comercial:

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

Categoría 3ª. Grandes superficies comerciales:

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

Se pueden encontrar en las siguientes situaciones:

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

- Situación 2ª. Localizado en edificio exclusivo.

2.2.4. Uso oficinas.

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

Se establecen las siguientes categorías:

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

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

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

2.2.5. Uso hostelero.

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

Se clasifican en las siguientes clases y categorías:

Clase A: Hospedaje:

- Categoría 1ª. Pequeño hotel o pensión.

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

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

Clase B: Hostelero de servicios:

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

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

* Cafés concierto.

* Discotecas.

* Salas de fiestas y baile.

* Clubs nocturnos.

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

Las situaciones de las instalaciones antes referenciadas serán las siguientes:

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

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

- Situación 3ª: En edifico exclusivo.

2.2.6. Uso industrial y de almacén.

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

Se consideran las siguientes categorías:

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

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

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

El nivel sonoro interior será inferior a 90 dBA.

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

Según su tamaño se divide en estos tres grupos:

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

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

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

2.2.7. Uso agrícola.

Corresponde a todos aquellos espacios destinados exclusivamente a almacenes, bien de productos o maquinaria asignadas a actividades agrícolas.

2.2.8. Uso dotacional.

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

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

Clase A) Equipamientos sociales:

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

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

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

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

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

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

Clase B) Equipamientos de servicios urbanos:

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

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

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

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

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

Clase C) Servicios infraestructurales básicos:

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

2.2.9. Uso de espacios libres y zonas verdes.

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

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

Capítulo 3: Obras permitidas y obras prohibidas

3.1. Suelo rústico.

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

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

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

3.2. Suelo urbano.

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

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

Título III: Condiciones generales de la edificación.

Capítulo 1: Definiciones

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

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

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

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

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

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

- *Atico:* Planta que se sitúa por encima de la cara superior del forjado de la última planta permitida de un edificio, cuya superficie edificada es inferior a la de la misma. La superficie no ocupada por la edificación se destinará a cubierta terraza o azotea transitable, que no podrá ser objeto de acristalamiento o cerramiento.

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

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

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

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

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

Puede establecerse por la cifra absoluta del total de metros cúbicos o metros cuadrados construidos (suma de las superficies computables de todas las plantas), o por la relativa, en metros cúbicos o metros cuadrados construidos (suma de todas las plantas) respecto de cada metro cuadrado de superficie de la parcela, de la manzana o de la zona de que se trate. En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la "parcela edificable".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Los locales destinados a albergar Centros de Transformación.

5. Los conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones superiores a cincuenta (50 dm^2) decímetros cuadrados.

6. Los huecos de aparatos elevadores.

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

8. Las azoteas y las terrazas en su totalidad.

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

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

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

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

Capítulo 2: Condiciones generales de la edificacion en suelo rústico

2.1. Condiciones de edificación para todo uso.

2.1.1. 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 para cada uso o actividad en el siguiente apartado.

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

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

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

Quedan delimitadas en el Plano nº 4.2 las áreas o zonas homogéneas de suelo rústico donde se permite la construcción de viviendas unifamiliares de acuerdo a la modificación del artículo 63.1.A).a) de la Ley 2/1998 en la Ley 1/2003 en su artículo 2.20 con una densidad máxima de seis viviendas por hectárea y con parcela mínima la establecida en el apartado 2.2.10 de este título. Queda prohibida la construcción de viviendas en las zonas de aplicación de las normas de protección de infraestructuras y equipamientos, tal y como queda especificado en el Título IV: "Normas de Protección" de estas Normas Urbanísticas.

2.1.2. Condiciones de la parcela edificable.

Se considera parcela mínima edificable la mínima superficie de una finca que permite implantar un determinado uso o actividad, según se especifica en el apartado 2.2 de estas Normas.

2.1.3. Condiciones de posición y ocupación de los edificios en la parcela.

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

- La forma de la parcela ha de ser tal que pueda quedar inscrito en la misma un círculo de 50 m. de diámetro.
- Un círculo de 100 m. de radio con centro en el de gravedad de la planta de la construcción de nueva licencia, no podrá incluir más de dos edificaciones (incluida la solicitada).
- Los retranqueos, siempre que no exista acuerdo en contrario con los colindantes, serán de 10 m., no siendo en ningún caso inferior a 5 m. a cualquier linde, incluso en el frontal. En ningún caso la edificación quedará a menos de 15 m. del eje del camino, siempre y cuando éste no se trate de una vía pecuaria, en cuyo caso se respetará la anchura oficial de la misma y se adoptará un retranqueo adicional de 5 m.

Los retranqueos con linderos y parcelas se determinan para cada uso o actividad.

En lo referente al retranqueos respecto a carreteras, ferrocarriles y cauces públicos se estará a disposición de lo que marque la legislación sectorial correspondiente.

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

2.1.4. Condiciones de volumen

Para evitar las afecciones al paisaje se deberá adecuar la modulación de los volúmenes de edificación de las nuevas construcciones a la topografía del área edificable, minimizando el impacto sobre el mismo.

2.1.4.1. Superficie.

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

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

Se autoriza la construcción de casetas de 20 m^2 de superficie máxima, para almacenaje de pequeño material, cualquiera que sea la superficie de la parcela.

2.1.4.2. Alturas.

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

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

Como norma general no se permiten construcciones de altura superior a los 8,50 m., salvo en los casos expresamente permitidos en la regulación del uso o actividad correspondiente.

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

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

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

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

2.1.5. Condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas

2.1.5.1. Abastecimiento de agua.

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

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

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

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

2.1.5.2. Saneamiento.

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

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

La utilización de pozos absorbentes se prohibirá en aquellas zonas donde exista riesgo de contaminación de aguas subterráneas. Para controlar los peligros de contaminación, la separación mínima entre un pozo absorbente de aguas residuales y otro de abastecimiento de agua no deberá ser

inferior a cincuenta metros, y el pozo de abastecimiento siempre deberá quedar situado aguas arriba respecto del pozo absorbente de aguas residuales.

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

2.1.5.3. Acceso rodado a las edificaciones

Se prohíbe el tratamiento superficial de las zonas destinadas a acceso rodado o peatonal con pavimentos rígidos típicos de las zonas urbanizadas como el hormigón, asfalto, solados continuos, etc., salvo que resulte imprescindible para el desarrollo de la actividad.

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

2.1.6. Condiciones estéticas y constructivas

2.1.6.1. Condiciones generales

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

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

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

2.1.6.2. Composición

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

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

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

2.1.6.3. Fachadas

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

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

2.1.6.4. Cubiertas.

Las cubiertas tendrán una pendiente máxima del 50%.

Los aleros deberán resolverse con borde de alero del mismo material y en el mismo plano que el faldón de cubierta a que corresponda.

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

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

En edificaciones de uso agrario e industrial se podrá utilizar también el fibrocemento y la placa metálica galvanizada.

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

2.1.6.5. Cerramiento de fincas.

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

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

A ambos lados de los caminos se establece la línea límite de vallado para materiales no opacos en 5 m medidos en horizontal desde el eje del camino. Si los elementos de los vallados fuesen opacos, el vallado se situará a una distancia mínima de 15 m., medidos en horizontal desde el eje del camino. En caso de existir Ordenanza de caminos para el término municipal se estará a lo dispuesto en ésta para el vallado de fincas.

Las puertas de los cerramientos no abrirán nunca sobre el camino.

El cerramiento deberá adecuarse en cualquier caso a las características tipológicas constructivas y estéticas de su entorno.

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

2.1.6.6. Movimientos de tierra.

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

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, deberán presentar el proyecto constructivo correspondiente, que justifiquen la necesidad de llevar a cabo tales actuaciones y las medidas correctoras imprescindibles para salvaguardar las características

naturales del terreno y la conservación del ambiente y del paisaje.

2.1.6.7. Carteles y elementos de señalización.

La instalación de carteles y artefactos publicitarios, con excepción de las zonas públicas e información u orientaciones oficiales, estará sujeta al requisito de obtención de licencia urbanística, previa presentación de un informe justificativo de la falta de incidencia visual negativa sobre el paisaje o los monumentos.

Queda prohibida la publicidad pintada o situada sobre elementos naturales.

2.1.6.8. Ampliacion de edificios existentes.

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

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

2.2.1. Uso agropecuario.

Según sus características propias las construcciones cumplirán las siguientes condiciones:

A) Actividades agrarias.

1. Construcciones e instalaciones accesorias a la actividad agrícola.

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

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

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

2. Naves agrícolas.

Las edificaciones para almacenaje y transformación de productos agrícolas podrán ocupar hasta el 10% de la superficie total de la finca no superando en ningún caso los 1.500 m^2 y deberán cumplir las siguientes condiciones:

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

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

3. Invernaderos.

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

Las condiciones edificatorias aplicables serán las siguientes:

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

Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.

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

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

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

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

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

Superficie mínima de parcela	Suelo rústico de reserva	10.000 m^2
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m^2

Superficie máxima ocupada	10%
Número de plantas	1 p. Baja
Altura máxima de cerramientos verticales	4,5 m.
Altura máxima cumbrera	6,0 m.
Retranqueo mínimo a lindero	5,0 m.
Retranqueo mínimo a caminos	15,0 m.
Distancia mínima a carretera asfaltada	100 m.

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

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

B) Actividades ganaderas.

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

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

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

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

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

Los proyectos contendrán específicamente la solución adoptada para absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces, barrancos, ni caminos o a la intemperie. En todo caso cumplirán cuanto les sea de aplicación de las disposiciones de carácter sectorial.

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

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

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

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	10.000 m^2
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m^2
Superficie máxima construida		10 % del total de la finca
Número de planta		1 p. Baja
Altura máxima de cerramientos verticales		4,00 m.
Altura máxima de cumbrera		6,00 m.
Retranqueo mínimo a linderos		15,00 m.
Retranqueo mínima a caminos		15,00 m.

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

Los cobertizos no podrán tener cerrados sus paramentos.

Están permitidos los abrevaderos.

3. Cría de especies piscícolas.

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

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

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

2.2.2. Uso forestal

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

2.2.3. Serrerías.

Se cumplirán las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	10.000 m^2
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	20.000 m^2
Superficie máxima ocupada		10%
Número de plantas 1 p. Baja		
Altura máxima cerramientos verticales		6 m.
Altura máxima de cumbreras		8 m.
Retranqueo mínimo a lindero		15,00 m.
Retranqueo mínimo a caminos		15,00 m.

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

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

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

2.2.4. Industrias de almacenaje y desguace de automóviles.

Se cumplirán las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	20.000 m^2
Superficie máxima ocupada	10%
Número de plantas	1 p. Baja
Retranqueo mínimo a lindero	15,00 m.
Retranqueo mínimo a caminos	15,00 m.

En el caso de talleres de reparación de vehículos la superficie mínima de parcela será de 15.000 m^2.

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

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

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

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

2.2.5. Edificaciones e instalaciones al servicio de las obras públicas.

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

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

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

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

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

2.2.6. Canteras y actividades mineras.

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

2.2.7. Instalaciones de tratamiento de áridos.

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

2.2.8. Instalaciones especiales.

Categoría 1ª: Cuarteles y cárceles.

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

Categoría 2ª: Mataderos.

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

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

Categoría 3ª: Cementerios.

Las construcciones que se realicen cumplirán con las condiciones de la legislación específica mencionadas en las condiciones generales de los usos para los cementerios.

Categoría 4ª: Vertederos.

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

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

Superficie máxima ocupada	10%
Número de plantas	1 p. Baja.
Altura máxima cerramientos verticales	4,50 m.
Altura máxima de cumbrera	6,00 m.
Retranqueo mínimo a linderos	15,00 m.
Retranqueo mínimo a caminos	15,00 m.

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

Categoría 5ª: Zonas de turismo y ocio.

1) Adecuaciones naturalistas y parques rurales.

Se aplicarán las siguientes condiciones de la edificación:

Parcela mínima 15.000 m^2

Edificabilidad máxima: —

a.- Adecuaciones Naturalista 100 m^2

b.- Parques Rurales 500 m^2

Número máximo de plantas Una.

Altura máxima de cerramientos verticales 4,50 m.

Altura máxima de cumbrera 6,00 m.

Retranqueos mínimo a linderos 10 m.

Retranqueos mínimo con caminos 15 m.

Las cubiertas de las construcciones serán siempre inclinadas.

2) Instalaciones deportivas en medio rural.

Se aplicarán las siguientes condiciones:

Parcela mínima 15.000 m^2

Edificabilidad máxima 0,05 m^2/ m^2

Número máximo de plantas Una.

Altura máxima de cerramientos verticales 4,50 m.

Altura máxima de cumbreras 6,00 m.

Retranqueo mínimo a linderos 5 m.

Retranqueo mínimo a caminos 15 m.

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

3) Campamentos y edificaciones vinculadas a la acampada.

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

Parcela mínima	15.000 m^2
Edificabilidad máxima	20 m^2/1.000 m^2 parcela
Número máximo de plantas	Una
Altura máxima de cerramientos verticales	4,00 m.
Altura máxima de cumbrera	6,50 m.
Retranqueo mínimo a linderos	10 m.
Retranqueo mínimo a caminos	15 m.

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

Se dispondrá de arbolado perimetral en toda la finca.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Edificaciones de hostelería y hotelería.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela mínima	Pequeño tamaño	10.000 m^2
	Resto	20.000 m^2
Edificabilidad máxima	Pequeño tamaño	7,5%
	Resto	5%
Número máximo de plantas		Tres
Altura máxima de cerramientos verticales		10 m
Retranqueo mínimo a linderos		5 m
Retranqueo mínimo con caminos		15 m

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

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 50 m^2 de edificación.

Distancia mínima a núcleo urbano: 1 km.

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

Categoría 6ª: Industrias exigibles en suelo rústico.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela mínima	20.000 m^2
Edificabilidad máxima	10%
Superficie máxima ocupada	2.000 m^2
Altura máxima de cumbrera	15 m

Retranqueo mínimo a linderos	10 m
Retranqueo mínimo con caminos	15 m

2.2.9. Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

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

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

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

Se respetarán las distancias establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas con informe de la Comisión Provincial de Saneamiento.

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

2.2.10. Vivienda familiar.

2.2.10.1. Categorías.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª: Vivienda familiar vinculada a explotación agropecuaria.
- 2ª: Vivienda familiar vinculada a explotación industrial.
- 3ª: Vivienda familiar vinculada a la defensa y mantenimiento del medio natural.
- 4ª: Vivienda familiar vinculada al entretenimiento de la obra pública.
- 5ª: Vivienda familiar autónoma.

2.2.10.2. Condiciones de edificación.

1) Normas generales:

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

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

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

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

2) Condiciones en categoría 1ª:

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

Se prohíben las obras de urbanización exterior.

3) Condiciones en categorías 2ª.

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

Se prohíben las obras de urbanización exterior.

4) Condiciones en categorías 3ª y 4ª.

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

Se prohiben las obras de urbanización exterior.

5) Condiciones en categorías 5ª.

Superficie mínima de parcela	Suelo rústico de reserva	10.000 m^2
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	30.000 m^2
Superficie máxima ocupada		2%
Número de plantas		1 pta. Baja + Atico abuhardillado
Altura máxima de cerramientos verticales		4,00 metros
Altura máxima de cumbrera		7,00 metros
Retranqueo mínimo a lindero y caminos		50,00 metros

Se prohíben las obras de urbanización exterior

Capítulo 3: Condiciones generales de la edificación en suelo urbano

3.1. Determinaciones generales.

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

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

- Condiciones de la parcela edificable
- Condiciones de posición y ocupación de los edificios en la parcela.
- Condiciones de volumen.
- Condiciones morfológicas.
- Condiciones higiénicas.
- Condiciones de servicios.
- Condiciones de accesibilidad.
- Condiciones de seguridad.
- Condiciones estéticas.

3.2. Condiciones de la parcela edificable.

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

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

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

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

- Frente mínimo de fachada a vía pública: 5,00 m.
- Superficie mínima: 60 m^2.

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

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

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

3.2.1. Parcelas exceptuadas.

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

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

3.3. Condiciones de posición y ocupación de los edificios en la parcela.

3.3.1. Alineaciones.

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

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

3.3.2. Fondo edificable.

3.3.3.1. Fondo máximo.

En general, el fondo máximo edificable en construcciones entre medianerías será de 20 m, excepto en planta baja que se permitirá la ocupación total de la parcela, siendo con edificaciones anexas.

3.3.3.2. Resto de parcela.

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

3.3.3. Retranqueos.

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

3.4. Condiciones de volumen.

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

3.4.1. Densidad edificatoria.

Los valores de densidad edificatoria máxima permitida serán de 60 viviendas/Ha para vivienda en manzana cerrada y 30 viviendas/Ha para viviendas unifamiliares. Para suelo urbano consolidado se estará a lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 2/1998.

3.4.2. Alturas.

3.4.2.1. Altura máxima de la edificación.

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

2. No se limita el número de alturas mínimo.

3.4.2.2. Medición de alturas.

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

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

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

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

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

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

7. Se limitará el fondo edificable de la calle a la que corresponda mayor altura de modo que el volumen construido quede incluido por debajo de un hipotético plano trazado a 45º desde la línea de coronación de fachada correspondiente a la calle de menor altura, no pudiéndose superar en ningún caso el fondo máximo edificable.

3.4.2.3. Construcciones por encima de la altura máxima.

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

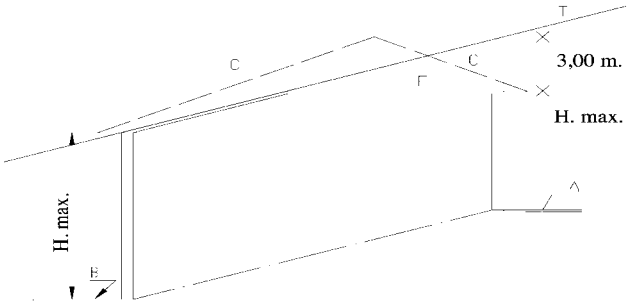
Los espacios bajo cubierta podrán destinarse a trasteros o someros, solanas e instalaciones, pero su construcción será incompatible con la construcción de áticos.

3.4.2.4. Terrenos en pendiente.

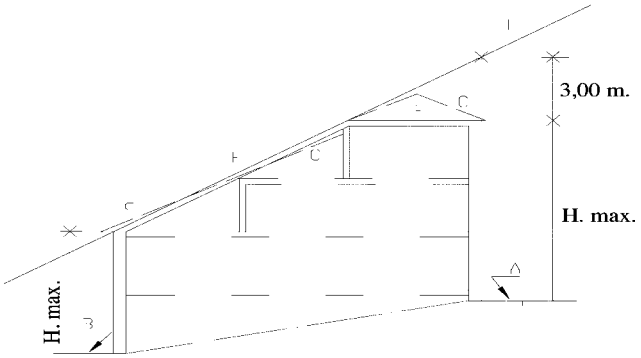
Cuando la edificación se produzca en terrenos en pendiente, en cada sección de la manzana, los forjados de techo de la última planta del edificio deberán quedar incluidos dentro del sólido capaz definido por el terreno, las fachadas a las vías públicas y el plano teórico que va desde la altura máxima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

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

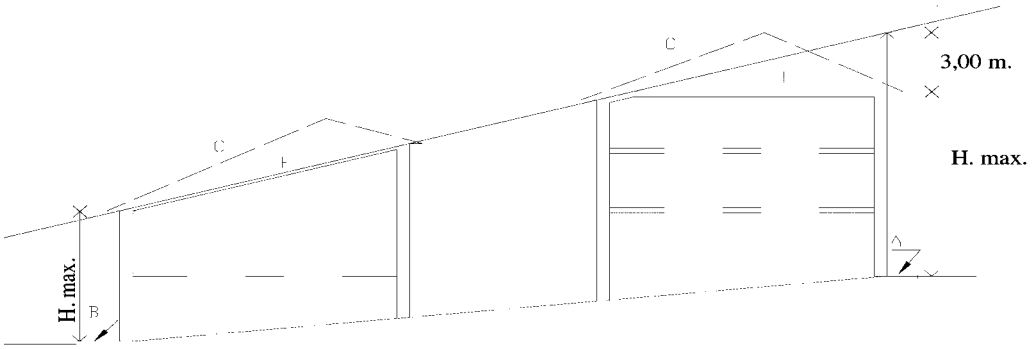
EJEMPLOS DE APLICACIÓN DE TERRENOS EN PENDIENTE.



CASO A: Edificio entre dos calles



CASO B: Edificio entre dos calles



CASO C: Manzana con edificación a dos calles y patio.

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

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

3.4.2.5. Altura de las plantas

3.4.2.5.1. Alturas máximas y mínimas

	Planta baja y semisótano o sótano con acceso a nivel de calle	*Planta pisos y semisótano habitable*	*Sótano*
Máxima	4,50 m.	3,00 m.	3,00 m.
Mínima	2,50 m.	2,50 m.	2,20 m.

3.4.2.5.2. Reducciones de altura

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

3.4.3. Plantas.

3.4.3.1. Viviendas en planta baja.

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

3.4.3.2. Entreplantas.

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

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

3.4.3.3. Aticos y bajo cubierta.

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

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

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

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

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

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

3.4.4. Patios.

3.4.4.1. Patios de luces.

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

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

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

La superficie mínima será de 9 m^2.

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

b) Se prohíben los patios abiertos a fachada.

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

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

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

3.4.4.2. Patios mancomunados.

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

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

b) Esta servidumbre no podrá cancelarse mientras subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

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

3.4.4.3. Cobertura de patios.

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

3.5. Condiciones morfológicas.

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

3.5.1. Cuerpos volados.

3.5.1.1. Condiciones generales.

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

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

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

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

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

3.5.1.2. Salientes.

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

3.5.1.3. Vuelos en patios.

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

3.5.2. Cubiertas.

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

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

3. El material de cobertura será preferentemente teja cerámica de color rojo.

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

3.6. Condiciones técnicas y de habitabilidad.

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

3.6.1. Condiciones acústicas.

En cumplimiento de lo establecido en la NBE-CA-88 sobre condiciones acústicas de los edificios, los límites de ruido máximo permitidos serán los que se indican a continuación, medidos en el punto más desfavorable del exterior o de los locales o viviendas colindantes.

Límite de ruido transmitido al exterior

Actividad	*Transmisión máxima (dBA)*	
	Día	*Noche*
Industria	70	50
Comercio	65	55
Residencia	55	45
Equipamiento	55	45
Sanitario	45	35

Límite de recepción sonora en el interior de los locales

Actividad	*Transmisión máxima (dBA)*
Sanitario	20
Cultural	30
Educativo	30
Ocio	40
Comercial	55
Residencial	30

3.6.2. Condiciones térmicas.

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

3.6.3. Condiciones de superficie y programa de vivienda

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

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

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

Viviendas de	*E (m^2)*	*E+C+K (m^2)*
Un dormitorio	14	18
Dos dormitorios	16	20
Tres dormitorios	18	22
Cuatro dormitorios	20	24

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

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

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

7. Los retretes tendrán una superficie mínima de 1,50 m^2.

3.7. Condiciones higiénicas.

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

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

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

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

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

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

3. Se procurará que toda la vivienda tenga posibilidad de ventilación cruzada, entendiendo que existe esta posibilidad cuando tiene huecos practicables orientados en, al menos, dos sentidos cuya diferencia de orientación sea como mínimo de 90º.

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

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

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

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

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

3.8. Condiciones de los servicios.

3.8.1. Condiciones generales.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.8.2. Servicios de la edificación.

3.8.2.1. Abastecimiento de agua.

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

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

3.8.2.2. Energía eléctrica.

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

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

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

3.8.2.3. Telecomunicaciones

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

3.8.2.4. Evacuación de aguas pluviales.

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

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

3.8.2.5. Evacuación de aguas residuales.

La evacuación de aguas residuales se hará directamente al alcantarillado.

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

3.8.2.6. Evacuacion de humos

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

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

3.8.2.7. Ventilación, calefacción y aire acondicionado.

Todo local previsto para una estancia prolongada de

personas contará con sistemas de calefacción y ventilación de modo que se garantice la permanencia de la temperatura ambiente fijada por la normativa correspondiente.

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

3.8.2.8. Aparcamientos.

3.8.2.8.1. Dotación.

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

Una plaza de aparcamiento por vivienda en edificios de nueva planta, o cada 100 m^2 de edificación.

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

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

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

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

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

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

3.8.2.8.2. Ubicación.

El aparcamiento podrá situarse en alguno de los siguientes lugares:

- En el interior de la propia parcela, bien sea en espacio abierto y descubierto o edificado.
- En un espacio comunal, libre o cubierto.
- Integrado en el resto de la edificación.
- Bajo rasante, en patio de manzana o espacios libres privados.

3.8.2.8.3. Dimensiones del aparcamiento.

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

3.8.2.8.4. Garajes.

Se autorizará la instalación de garajes en:

- Plantas bajas y bajo rasante de los edificios.
- Edificaciones bajo los espacios libres de parcela.
- Edificios exclusivos.

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

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

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

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

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

3.9. Condiciones de accesibilidad.

Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que las componen.

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

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

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

4. Las escaleras cumplirán las siguientes condiciones:

a) Altura máxima de tabicas: 18,5 cm.

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

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

d) Ancho mínimo de tramo: 1,00 m.

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

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

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

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

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

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

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

k) La separación entre 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 m^2 y 400 cm^2 respectivamente. En estos casos las escaleras no podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario.

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

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

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

10. Se deberá cumplir la legislación vigente respecto a supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas:

- Ley 1/1994 de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Castilla-La Mancha.
- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre de la Consejería de Bienestar Social de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha por el que se aprueba el código de accesibilidad de Castilla-La Mancha.
- Ley del Estado 15/1995 de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.
- Real Decreto 556/1989 de 19 de mayo por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

3.10. Condiciones de seguridad.

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

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

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

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

3.10.1. Condiciones de protección contra incendios.

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

3.11. Condiciones estéticas.

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

3.11.1. Condiciones generales.

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

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

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

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

3.11.2. Fachadas.

1. Todas las fachadas y cerramientos que hayan de quedar vistos desde el exterior o patio de manzana deberán terminarse exteriormente con revocos enfoscados o enlucidos, pintados.

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

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

3.11.3. Huecos en fachada.

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

3.11.4. Locales en planta baja.

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

3.11.5. Toldos, marquesinas y repisas.

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

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

3.11.6. Obras de reforma.

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

3.11.7. 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 anodizado y plástico.

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.

3.11.8. Conducciones eléctricas y telefónicas.

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

3.11.9. Medianerías.

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

2. No se permitirán medianerías lindantes a suelo rústico. El paramento resultante de las edificaciones colindantes a este suelo se tratarán como fachada.

3.11.10. Vallas y cerramientos.

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

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

3.11.11. Muestras, banderines y anuncios publicitarios.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Título IV: Normas de protección.

Capítulo 1: Introducción

Las Normas de Protección que se incluyen a continuación, junto con el Capítulo 3:

"Régimen Urbanístico de la Propiedad del Suelo" del Título I: "Normas de Ordenación"; Título II "Condiciones Generales de los Usos" y Título III: "Condiciones Generales de la Edificación", constituyen el marco normativo aplicable a cualquier tipo de bien o espacio digno de protección existente en el Término Municipal de Corral Rubio en cuanto a implantación de actividades o ejecución de obras.

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

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

Estos tres capítulos se subdividen a su vez en base a la legislación específica que los ampara en cada caso. Así, dentro del primer capítulo distinguimos los siguientes apartados:

- Recursos hidrológicos, tanto aguas superficiales (cauces y lagunas) como subterráneas.
- Cubierta vegetal.
- Fauna.
- Suelo.
- Paisaje.
- Atmósfera.
- Carreteras.
- Caminos agrícolas.
- Vías Pecuarias.
- Ferrocarriles.
- Aeropuertos e instalaciones de ayuda a la navegación aérea.
- Canales.
- Embalses.
- Infraestructuras de servicios.
- Instalaciones vinculadas a la defensa nacional.

Las Condiciones Generales de Protección, aquí reflejadas, no aspiran a ser más que una guía rápida de consulta que no puede obviar la correspondiente legislación sectorial competente en cada materia, manteniendo ésta la máxima autoridad.

En el apartado 2.4 del capítulo 2 de este título figura una completa relación de la legislación sectorial aplicable a cada uno de estos aspectos.

En el anexo IV.1 de estas Normas de Protección se incluyen los esquemas explicativos de las protecciones y afecciones de las infraestructuras.

La Protección del Suelo Rústico se ajusta, en cuanto a su clasificación y categorías, a lo establecido en el artículo 47 de la Ley 2/1998 y su modificación en la Ley 1/2003, por lo que se dividen en:

- Protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno.
- Protección Estructural.
- Protección de infraestructuras y equipamientos.

En el capítulo 3 de estas normas de protección se refleja la normativa específica para cada una de sus variedades.

Algo similar a las condiciones generales de protección, contenidas en el capítulo 2, ocurre con la protección del Patrimonio Histórico-Artístico en el caso de los Bienes de Interés Cultural (BIC), que se encuentran suficientemente protegidos tanto por la legislación estatal como por la autonómica, subdividiendo esta categoría en: Monumentos, jardines históricos, conjuntos históricos, sitios históricos y zona Arqueológica.

No así en lo que, a efectos de este Plan, hemos denominado Bienes de Relevancia Local (BRL) que, como su propio nombre indica, se refieren a bienes que, inventariados o no, y no disponiendo de la categoría de BIC, presentan algún valor a resaltar y a conservar como muestra representativa del municipio. Esta categoría de Bienes de Relevancia Local, que el plan asigna, contempla, a su vez, tres grados de protección: Integral, Estructural y Ambiental, de acuerdo al tipo de elemento o valor que se quiere proteger.

En el anexo IV del Doc. 3. Memoria de ordenacion incluimos un Inventario de Bienes y Espacios Protegidos por el Plan, en el que se indican las categorías de protección y las Normas de Protección específicas asignadas a cada uno de los bienes y espacios que existen en el término municipal dignos de esta consideración.

Capítulo 2: Condiciones generales de protección en suelo rústico

2.1. Introducción

Se considerarán que deben cumplir las condiciones generales de protección descritas en los apartados posteriores de este capítulo aquellos suelos que el Plan adscriba a esta clase por cumplir alguna de las características descritas en la modificación del artículo 47 de la Ley 2/1998 en la Ley 1/2003:

- Ser bienes de dominio público natural.
- Por razón de sus valores de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.
- Por poseer un alto valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.
- Por sus características topológicas y ambientales y no ser necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador.

2.2. Protección de recursos naturales y del dominio público.

2.2.1. Recursos hidrológicos.

La presente normativa tiene por objeto regular las limitaciones de las actividades que se localicen en el suelo rústico, en zonas de afección de ríos, caceras, arroyos y canales, así como regular el aprovechamiento, preservación y conservación de los recursos hidráulicos subterráneos a fin de evitar la afección cuantitativa entre captación de agua y minorar e impedir la polución de aguas subterráneas y superficiales.

2.2.1.1. Aguas superficiales: Cauces y lagunas.

La protección se regulará por lo dispuesto en la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985 y en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986 de 11 de abril). Por lo cual se establecen en las zonas que se definen a continuación. (Véase esquema incluido en el anexo IV.1, de estas Normas).

Se entenderá, aún cuando no viniera grafiado en los planos, que existe una zona de servidumbre y una zona de policía:

- La zona de servidumbre son dos bandas de 5 metros de ancho a cada lado del cauce o laguna desde el punto de máxima crecida y en ella no se puede realizar ningún tipo de actuación bajo ningún concepto.
- En la zona de policía, para la realización de cualquier actuación, se exige autorización del Organismo de Cuenca. Son dos franjas laterales al curso de agua de ancho 100 metros medidos desde el punto de máxima crecida.

Los vertidos sólidos o semisólidos que puedan contaminar se realizarán en vertederos donde se garantice un control de los mismos e impida su filtración al terreno y su vertido a un cauce superficial. Si el vertedero afecta al Dominio Público Hidráulico, al pedir autorización, también se presentará al Organismo de cuenca un estudio de efectos medioambientales esperados.

2.2.1.2. Aguas subterráneas.

Las extracciones de aguas subterráneas deberán realizarse según se determina con carácter general en los artículo 65 a 68 de la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985; en los artículo 179 y siguientes de su reglamento. Para la concesión de licencias de apertura de pozos, será requisito imprescindible la autorización previa del organismo competente en la captación de las aguas subterráneas.

La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas sólo se autorizará en suelo rústico si se tienen las suficientes garantías de que no implican riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. En caso de existir dudas sobre la inocuidad de las fosas o cuando así lo aconseje la magnitud o concentración del proyecto, también se exigirá la presentación, junto con la solicitud de licencia urbanística, de los estudios hidrogeológicos necesarios para garantizar tales extremos.

Para obtener autorización de cementerios y vertederos de residuos sólidos, es imprescindible justificar que no se afecta negativamente a los recursos hidrológicos.

Se tienen que mantener los niveles de calidad en aquellos acuíferos en los que no se han detectado problemas. En aquellos en que sí existen problemas de contaminación que pudieran afectar a la disponibilidad del recurso, se adoptarán medidas efectivas para controlar los focos de contaminación así como se confeccionarán perímetros de protección de acuíferos y unidades hidrogeológicas. También se exigirá la misma calidad que para el acuífero en aquellos cauces conectados a dicho acuífero que reciban vertidos.

Cuando se implante un vertedero de residuos sólidos se exigirá un estudio suficiente de las posibles afecciones a las aguas subterráneas.

Los proyectos de urbanización e infraestructuras que desarrollen el P.O.M. deberán presentar:

- Anexo Técnico donde se realice un análisis en detalle del aumento de la demanda hídrica (de abastecimiento y de riego) que se producirá conel crecimiento del núcleo urbano y con las nuevas actividades que se vayan a desarrollar en el mismo, determinando la nfluencia que sobre el recurso hídrico, superficial y subterráneo, va a producir dicho crecimiento, y las medidas que se adoptarán para solventar los posibles problemas que se produzcan; justificando las cantidades y procedencia del agua potable necesaria para las actividades y usos que se vayan a desarrollar.

Se justificará el cumplimiento de lo establecido en el Plan Hidrológico de Cuenca del Segura. En todo caso los recursos detraídos de agua deberán contar con las correspondientes concesiones por parte de la Confederación Hidrográfica.

- Anexo Técnico donde se realice en detalle las aguas residuales que se prevé se van a producir en función del crecimiento propuesto, determinando las afecciones que se estiman sobre la hidrología, en particular sobre la L.I.C. "Lagunas de Pétrola y Salobrejo y Complejo Lagunar de Corral Rubio", lugar al que vierten las aguas a la salida de la depuradora; y en base a este análisis determinar las características del sistema de depuración necesario para el correcto tratamiento ambiental de los efluentes, estimando si es necesario o no ampliar o modificar el ya existente. Este sistema de depuración deberá ser capaz de soportar el crecimiento propuesto.

- Anexo Técnico donde se analice la potencial afección a la hidrogeología de la zona, estableciendo las medidas necesarias para evitar la contaminación de suelos y aguas

2.2.2. Cubierta vegetal.

En cuanto a la protección de las masas arbóreas, las actuaciones sobre cubierta vegetal deberán ser acordes con lo establecido en la Ley 2/1988 de 4 de junio sobre la Conservación del Suelo y Protección de las Cubiertas Vegetales de la Junta de la Comunidades de Castilla-La Mancha.

La realización de actividades agropecuarias o forestales deberá someterse en todo caso a las Normas, Planes sectoriales y Autorizaciones Administrativas que las regulen.

Está totalmente prohibida la tala o eliminación de árboles, corta de arbustos y otras actividades que puedan constituir peligro de degradación del suelo, exceptuando las talas realizadas con arreglo a Planes Técnicos debidamente amparados en la aprobación de la Junta de Comunidades. Se recomienda que los Planes Técnicos estén de acuerdo con los posibles Planes Especiales que se realicen en la zona.

Se prohíbe la corta o arranque de especies declaradas protegidas y de aquellos ejemplares particularizados de cualquier especie autóctona que vegetan en estado silvestre, y que en atención a sus excepcionales características se declaren singulares. En particular para ciertas especies, entre las cuales se encuentran entre otros, pies de encina, quejigo y pies arbóreos y arbustivos de formaciones en galería.

2.2.3. Vías pecuarias.

Se consideran vías pecuarias el conjunto formado por la traza de la vía sobre el terreno y todo el entorno que gravite sobre ellas, a las que es de aplicación la Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias. La red de vías pecuarias se clasifica en cuanto a la importancia de su función y ancho en:

1. Cañadas de 75 m. de ancho legal.
2. Cordeles de 37,5 m. de ancho legal.
3. Veredas de 20 m. de ancho legal.
4. Coladas del ancho que determina su clasificación
5. Caminos, de ancho inferior a los anteriores.

Con carácter transitorio, se considera zona de protección de la vía pecuaria, una franja de 25 m. a cada lado de la misma, en la que quedan prohibidas nuevas edificaciones, así como la ampliación y reconstrucción de viviendas ya existentes, salvo las obras de conservación de las mismas.

El uso característico es el tránsito ganadero y las comunicaciones agrarias. Se consideran usos compatibles el peatonal, el militar con fines logísticos, las áreas de acampada y de esparcimiento, en general.

Se prohíbe cualquier transformación de la misma que no vaya destinada a la recuperación, amojonamiento y señalización de la misma. Cualquier actuación a realizar sobre terrenos de la vía pecuaria deberá contar previamente con la oportuna autorización de la Consejería de Agricultura. En el caso de ejecución de obras de cualquier tipo o vallado de parcelas colindantes con la vía pecuaria, el Ayuntamiento previo a la concesión de la preceptiva licencia, deberá recabar el oportuno informe de la Consejería de Agricultura, que establecerá los límites de la misma.

Para la instalación de redes subterráneas bajo el suelo de las vías pecuarias, será igualmente necesario el otorgamiento del correspondiente permiso por la Consejería de Agricultura.

Según la Ley 3/1995, de 23 de marzo, las modificaciones del trazado como consecuencia de una nueva ordenación territorial, deberán asegurar con carácter previo el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, junto con la del tránsito ganadero, así como los demás usos compatibles y complementarios de aquél.

Se establecen las siguientes medidas preventivas destinadas a la preservación de las mismas:

- Se prohíbe cualquier transformación de la vía pecuaria que no vaya destinada a la recuperación, amojonamiento y señalización de las mismas.

- Se prohíbe cualquier tipo de parcelación sobre el espacio vial y/o descansadero.

- Cualquier actuación a realizar sobre los terrenos de la vía pecuaria deberá contar previamente con la oportuna autorización de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente. En el caso de ejecución de obras de cualquier tipo o vallado de parcelas colindantes con la vía pecuaria, el Ayuntamiento previo a la concesión de la respectiva licencia, deberá recabar el oportuno informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, que establecerá los límites de la misma.

- Para la instalación de redes subterráneas bajo el suelo de vías pecuarias, será igualmente necesario contar con la autorización de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

- Se prohíben las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si se proponen actuaciones complementarias para la regeneración de suelos.

2.2.4. Fauna.

El levantamiento de cercas, vallados y cerramientos, estará sometido a la obtención previa de la correspondiente licencia urbanística para garantizar la libre circulación de la fauna, con independencia de los usos a que vaya destinada la finca.

Se prohíbe construir nuevos puestos fijos para guarida y acecho de cazadores de aves migratorias.

Cuando se solicite licencia para realizar obras que afecten la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales se debe incluir la correspondiente documentación que justifique la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.

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

- Para las especies catalogadas en peligro de extinción o sensibles a la alteración de su hábitat: Si se trata de animales, incluidas sus larvas, crías o huevos, la prohibición de cualquier actuación no autorizada hecha con el propósito de darles muerte, capturarlos, perseguirlos o molestarlos, así como la destrucción de sus nidos, vivares y áreas de reproducción, invernada o reposo. Se incluyen también todas aquellas acciones susceptibles de causar intoxicación o daño a la fauna protegida por el uso de productos fitosanitarios (fitocidas, pesticidas, plaguicidas).

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

2.2.5. Suelo.

En la solicitud de licencia para la realización de cualquier obra o actividad en pendientes superiores al 12 % y que lleve aparejado algún movimiento de tierra, se incluirá en el proyecto de la misma la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos. La concesión de licencia sólo podrá realizarse cuando se justifiquen debidamente dichos aspectos.

2.2.6. Paisaje.

La implantación de usos o actividades que pueden generar un importante impacto paisajístico, tales como minas, canteras, vertederos, depósitos de vehículos, etc., deberán realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje natural.

Se impone la obligatoriedad de la restauración del entorno una vez concluida la actividad, mediante la aportación y realización del consiguiente proyecto de restauración.

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

2.2.6.1. Carteles de propaganda.

La colocación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza para fines publicitarios estará sujeta a licencia dentro de este término municipal y queda expresamente prohibida su colocación en áreas declaradas de interés paisajístico. También se prohíbe la publicidad apoyada directamente o construida sobre elementos naturales del territorio así como la incluida en el interior de espacios de catálogo y la que se apoye o impida la visibilidad de monumentos o edificios y construcciones de carácter histórico-cultural.

Será una situación fuera de ordenación totalmente incompatible la de aquellos elementos de publicidad que estén en contradicción con lo dispuesto en el párrafo anterior, por lo que no podrán renovarse las condiciones actualmente vigentes y deberá procederse a desmontarlas una vez cumplidos los plazos actuales de autorización.

2.2.7. Atmósfera.

Cuando se vayan a implantar usos que puedan generar contaminación atmosférica, se han de tener en cuenta las condiciones ambientales derivadas de las condiciones climatológicas de la zona, y en particular, de la capacidad de dispersión de contaminantes.

La evaluación de dicha contaminación se realizará de modo que se consideren los posibles efectos acumulativos por la creación de nuevas instalaciones o la transformación o ampliación de las existentes. Para la concesión de las correspondientes licencias urbanísticas y de apertura se exigirá la realización de estudios que demuestren que la actividad propuesta no supera los límites de contaminación aplicables, ni por sí misma ni acumulándose a las producidas por las instalaciones ya existentes.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 38/1972 de Protección del Ambiente Atmosférico y demás legislación aplicable.

2.3. Protección de infraestructuras.

2.3.1. Carreteras.

Son las áreas afectadas por los trazados viarios de dominio y uso público para la circulación de vehículos, en las que es de aplicación la legislación específica contenida en la Ley de Carreteras 25/1988 del MOPU, y Ley 9/1990 de Carreteras de Castilla-La Mancha, estableciéndose en cada una de ellas las zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea límite de edificación, y cuyos esquemas se incorporan al Plan. (Véase esquemas incluidos en el Anexo IV.1 al final de estas Normas).

2.3.2. Caminos agrícolas.

Son las vías de dominio y uso público destinadas al servicio de las explotaciones o instalaciones agropecuarias, y que estén señaladas como tal en los planos del Catastro del término municipal y en los planos del Instituto Geográfico Nacional.

Su gestión es competencia del Ayuntamiento correspondiente y a falta de una ordenanza específica de caminos se estará a lo dispuesto en el presente plan.

Se define la zona de dominio público y la zona de servidumbre. La zona de dominio público abarca, como mínimo, una calzada de 5 metros de anchura y cunetas de 1,50 metros a cada lado de la misma. La zona de servidumbre de los caminos consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 7 metros medidos en horizontal desde el eje de los caminos.

2.3.3. Ferrocarriles.

Se corresponde con los trazados ferroviarios que en un futuro pudiera haber que se regirán por lo establecido en la Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres (LOTT) y su Reglamento aprobado por Real Decreto 1.211/1990 o normativa que le sustituya.

En Suelo Urbano, las edificaciones se separarán como mínimo 50 m. del carril exterior de las vías férreas, siempre que entre dichas edificaciones y la vía se sitúe un vial ya

existente, en cuyo caso regirá la línea de este último, dejando una distancia mínima de 5 m. contados a partir del carril exterior más próximo. En las demás clases de suelo las distancias mínimas a las que se situarán las edificaciones serán de 100 m. contados a partir del eje de la vía férrea.

Las bandas libres de edificación se destinarán a zonas verdes o estacionamientos, siempre que aquello resulte compatible con la vecindad del ferrocarril.

2.3.4. Aeropuertos e instalaciones de ayuda a la navegación aérea.

Las limitaciones y servidumbres para la realización de obras de edificación, localización de instalaciones, plantaciones, ..., en las cercanías de aeropuertos, helipuertos e instalaciones de ayuda a la navegación aérea se someterá a la Legislación existente sobre Aeropuertos e instalaciones de ayuda a la navegación aérea recogida en el apartado 2.4 de este capítulo.

2.3.5. Canales.

Aun cuando no viniera especificado en los planos, se entiende que existe una banda de protección de veinticinco metros (25 m.) a cada lado de los canales de riego existentes en superficie. En dicha banda se prohibe cualquier tipo de edificación o instalación que no esté directamente ligada al canal (regulación, vigilancia, protección, etc.)

2.3.6. Embalses.

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

Mientras que el Planeamiento no lo permita de forma expresa, únicamente se admitirá en la franja de protección de 500 metros, las actividades ligadas al mantenimiento y explotación del mismo, y de su vegetación protectora, así como los usos recreativos que no comporten nuevas edificaciones permanentes ni tengan carácter residencial, siempre que se ajusten a las previsiones de las Ordenes de 28 de junio de 1968 y 31 de octubre de 1970 sobre usos recreativos secundarios de los embalses.

De forma ocasional se admitirán las infraestructuras de servicio a la explotación agraria y a las cercas pecuarias; la construcción de viario; la construcción de viario de carácter general e instalaciones anejas y de sistemas generales de abastecimiento y saneamiento; y la construcción de centros de enseñanza y culturales ligados al medio. En la concesión de licencias para la realización de adecuaciones naturalistas y recreativas, parques rurales o instalación de campamentos, deberán exigirse al promotor las suficientes garantías en cuanto a eliminación de residuos y vertidos, de manera que se asegure la máxima protección de la calidad de las aguas embalsadas.

En los perímetros de protección de los embalses, cualquiera que sea su finalidad, se promoverá como uso preferente el forestal, basado en las especies arbóreas o arbustivas más adecuadas.

2.3.7. Infraestucturas de servicios

Se corresponden con los trazados de las líneas y establecimientos o instalaciones propios de las redes de servicios de electricidad, abastecimiento de agua, saneamiento, gas y telefonía y se rigen por la legislación específica de cada una de ellas.

Se representan a nivel esquemático en el plano nº 4.3.

2.3.8. Instalaciones vinculadas a la defensa nacional.

Son zonas con instalaciones estratégicas y cuarteles militares, bajo control de la jurisdicción militar competente. La realización de obras y edificaciones en las proximidades de las instalaciones vinculadas a la defensa Nacional y sus zonas de seguridad se regirá por la Ley 8/1975 de 12 de marzo de zonas e instalaciones de interés de la Defensa Nacional y su Reglamento de 10 de febrero de 1978.

Cuando las actividades que en ellas se desarrollen puedan tener consecuencias negativas para el entorno, se llevará a cabo un plan de protección en los bordes de las mismas, de manera que se impida la denegación o destrucción de los ecosistemas colindantes.

2.4. Normativa sectorial.

Carreteras.

a) Normativa Estatal:

- El artículo 149.1 y 148.1 de la Constitución Española.
- L. 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado, publicado en el *B.O.E.* el 30 de julio de 1988.
- R.D. 1.812/1994, de 2 de septiembre, Reglamento General de Carreteras, de 23 de septiembre de 1994.
- O.M. 16/12/1997, de 16 de diciembre, accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios, publicado en el *B.O.E.* el 24 de enero de 1998.

b) Normativa Autonómica:

- L. 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos, publicado en el *B.O.E.* el 11 de marzo de 1991.

Ferrocarriles.

- L. 16/1987, de 30 de julio, Ordenación de los Transportes Terrestres, publicado en el *B.O.E.* el 31 de julio de 1987.
- R.D. 1.211/1990, de 28 de septiembre, Reglamento de Ordenación de los Transportes Terrestres, publicado en el *B.O.E.* el 8 de octubre de 1990.

Aeropuertos e instalaciones de ayuda a la navegación aérea.

- La Ley 48/1960, de 21 de julio de 1960, de Navegación aérea, publicada en el *B.O.E.* el 23 de julio de 1960. Artículo 51.
- La Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, publicada en el *B.O.E.* el 31 de diciembre de 1996. Artículo 166.
- El D. 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, publicado en el *B.O.E.* el 21 de marzo de 1972.
- El R.D. 2.591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, publicado en el *B.O.E.* el 7 de diciembre de 1998.
- El R.D. 2.858/1981, de 27 de noviembre, de clasificación de Aeropuertos Civiles, publicado en el *B.O.E.* el 4 de diciembre de 1981.

Lineas eléctricas e infraestructuras de abastecimiento y evacuación.

- Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, de 28 de noviembre de 1968, así como la Ley de Expropiación Forzosa en materia de instalaciones eléctricas, de 18 de marzo de 1966, y su Reglamento de 20 de octubre de 1966.
- R.D. Leg. 1/1992, Texto refundido de la Ley del suelo y ordenación urbana, artículo 244.
- L. 54/1997, de 27 de noviembre, Sector Eléctrico, publicada en el *B.O.E.* el 28 de noviembre de 1997, artículo 5, 21.3, 36.2.

Instalaciones vinculadas a la defensa nacional.

- Ley 8/1.975, de 12 de marzo de 1975 de Zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, publicado en el *B.O.E.* el 14 de marzo de 1975.

- D. 689/1978 de 10 de febrero de 1978, Reglamento de Zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, que desarrolla la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, publicado en el *B.O.E.* el 14 de abril de 1978.

- Artículo 589 del Código Civil.

- R.D. 230/1998, de 16 de febrero, Reglamento de Explosivos, publicado en el *B.O.E.* el 12 de marzo de 1998.

- R.D. 1.207/1.989, de 6 de octubre, estructura básica de los Ejércitos, publicado en el *B.O.E.* el 11 de octubre de 1989.

- R.D. 1.132/1997, de 11 de julio, reestructura de la organización militar del territorio nacional para el Ejército de Tierra, publicado en el *B.O.E.* el 12 de julio de 1997.

Recursos hidrológicos

a) Normativa Europea:

- Directiva del Consejo 75/440/CEE, de 16 de junio de 1975. Calidad requerida para las aguas superficiales destinadas a la producción de agua potable en los Estados miembros.

- Directiva del Consejo 76/160/CEE, de 8 de diciembre de 1975. Calidad de las aguas de baños.

- Directiva del Consejo 76/161/CEE, de 8 de diciembre de 1975. Procedimiento común para la constitución y la actualización de un inventario de fuentes de información en materia de medio ambiente en la Comunidad.

- Directiva del Consejo 76/464/CEE, de 4 de mayo de 1976. Contaminación causada por determinadas sustancias peligrosas vertidas en el medio acuático de la Comunidad.

- Directiva del Consejo 78/659/CEE, de 18 de julio de 1978. Calidad de las aguas continentales que requieren protección o mejora para ser aptas para la vida de los peces.

- Directiva del Consejo 79/869/CEE, de 9 de octubre de 1979. Métodos de medición y frecuencia de los muestreos y del análisis de las aguas superficiales destinadas a la producción de agua potable en los Estados miembros.

- Directiva del Consejo 80/68/CEE, de 17 de diciembre de 1979. Protección de las aguas subterráneas contra la contaminación causada por determinadas sustancias peligrosas.

- Directiva del Consejo 80/778/CEE, de 15 de julio de 1980. Calidad de las aguas destinadas al consumo humano.

- Directiva del Consejo 82/176/CEE, de 22 de marzo de 1982, Valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de mercurio del sector de electrólisis de los cloruros alcalinos.

- Directiva del Consejo 83/513/CEE, de 20 de septiembre de 1983. Valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de cadmio.

- Directiva del Consejo 84/156/CEE, de 8 de marzo de 1984. Valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de mercurio de los sectores distintos de la electrólisis de los cloruros alcalinos.

- Directiva del Consejo 84/491/CEE, de 9 de octubre de 1984. Valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de hexaclorociclohexano.

- Directiva del Consejo 86/280/CEE, de 12 de junio de 1986. Valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de determinadas sustancias peligrosas comprendidas en la Lista I del Anexo de la Directiva 76/464/CEE.

- Directiva del Consejo 91/271/CEE, de 21 de mayo de 1991. Tratamiento de las aguas residuales urbanas.

- Directiva del Consejo 91/676/CEE, de 12 de diciembre de 1991. Protección de las aguas contra la contaminación producida por nitratos utilizados en la agricultura.

- Planes estratégicos de conservación de los Humedales.

- Directiva 2.000/60/CEE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en ámbito de la política de aguas.

- Decisión 2.455/2001/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de noviembre de 2001, por la que se aprueba la lista de sustancias prioritarias en el ámbito de la política de aguas, y por la que se modifica la Directiva 2.000/60/CE.

PRECIOS
* Suscripción anual: ..... 80,04 €
* Suscripción semestral: 42,69 €
* Suscripción trimestral: 26,69 €
* Número del día: ..... 0,75 €
* Número atrasado: ..... 0,96 €
El pago de la suscripción es por adelantado. IVA incluido

* Por cada carácter alfanumérico:
Tarifa ordinaria, 0,041 €; tarifa urgente, 0,082 €
* Por cada gráfico a insertar:
1/4 página: Tarifa ordinaria, 64,03 €; tarifa urgente, 128,06 €
1/2 página: Tarifa ordinaria, 128,05 €; tarifa urgente, 256,10 €
1 página: Tarifa ordinaria, 256,10 €; tarifa urgente, 512,20 €
* Inserciones con características técnicas especiales:
Recargo del 100%.
* Tarifa mínima de publicación, 58,70 €
IVA no incluido

Administración: SERVICIO DE PUBLICACIONES.
DIPUTACIÓN DE ALBACETE
C/ Mariana Pineda, 41 – C.P. 02005
(antes Comandante Molina)
Tfno: 967 52 30 62
Fax: 967 21 77 26
e-mail: boletin@dipualba.es
http://www.dipualba.es/bop

No se publicará ningún edicto o disposición que, previamente, no haya sido autorizado por la Diputación de Albacete. Se publica los lunes, miércoles y viernes. Imprenta Provincial. Dep. Legal: AB-1/1958