

## **administración local**

### **AYUNTAMIENTOS**

#### **PORZUNA** **ANUNCIO**

Aprobado definitivamente el Plan de Ordenación Municipal de Porzuna mediante acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Ciudad Real de fecha 17 de abril de 2018, y previamente aprobado inicialmente por acuerdo plenario del Ayuntamiento adoptado en sesión celebrada el 27 de febrero de 2014. Se publica la normativa urbanística de conformidad con el artículo 157.1 del Decreto 248/2004 de 4 de Septiembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

Se hace constar que los ámbitos de ordenación a los que resalta aplicable la referida normativa urbanística se encuentran delimitados en los planos de ordenación del mismo Plan de Ordenación Municipal y se pueden consultar en las Oficinas Municipales y a través de la página web municipal: [www.porzuna.es](http://www.porzuna.es)

Porzuna, a 28 de septiembre de 2018.- El Alcalde, Carlos Jesús Villajos Sanz.

#### **NORMAS URBANÍSTICAS**

##### **NORMAS URBANÍSTICAS. ÍNDICE.**

##### **TÍTULO I. GENERALIDADES.**

Art. I.1. Naturaleza.

Art. I.2. Ambito de Aplicación.

Art. I.3. Obligatoriedad.

Art. I.4. Competencias del Ayuntamiento.

Art. I.5. Vigencia.

Art. I.6. Revisión. Plazos y condiciones de Revisión o Modificación.

Art. I.7. Relación con Planeamiento Territorial de índole superior.

Art. I.8. Interpretación.

Art. I.9. Determinaciones de Ordenación Estructural (art. 119.2 RP).

Art. I.10. Previsiones derivadas de tramitación Medio-Ambiental. Evaluación Ambiental ó similar.

Art. I.11. Régimen Transitorio de las determinaciones del Planeamiento anterior que se incorporen al Nuevo Plan.

Art. I.12. Régimen de las edificaciones que queden en situación de fuera de ordenación, total o parcial.

Art. I.13. Referencias literales a leyes, reglamentos u otros documentos normativos utilizados.

Art. I.14. Zonas de Riesgo de Incendio.

##### **TÍTULO II. REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DEL DOMINIO PÚBLICO.**

##### **CAPÍTULO I. SUELOS PERTENECIENTES AL DOMINIO PÚBLICO. LEGISLACIÓN SECTORIAL.**

Art. II.1. Aplicación.

Art. II.2. Carreteras. Dominio Público. Zonas de Servidumbre.

Art. II.3. Travesías.

Art. II.4. Carreteras del Estado. Niveles Sonoros.

Art. II.5. Abastecimiento de Agua y vertidos a cauces públicos.

Art. II.6. Zonas inundables.

Art. II.7. Líneas de energía eléctrica.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>

Art. II.8. Contaminación atmosférica.

Art. II.9. Protección del Medio Ambiente.

Art. II.10. Vías Pecuarias.

**CAPÍTULO II. CONDICIONES Y MODO DE EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES PREVISTOS, MODO DE OBTENCIÓN Y FINANCIACIÓN ESTABLECIDA.**

Art. II.11. Sistemas Generales. Existentes. Previstos.

Art. II.12. Modo de Obtención de los Suelos. Financiación.

**TÍTULO III. REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO.**

Art. III.1. Clasificación de los Usos según sus Características Sustantivas.

Art. III.2. Clasificación de los Usos según sus Características Funcionales.

Art. III.3. Características Uso Residencial.

Art. III.4. Características Uso Terciario.

Art. III.5. Características Uso Industrial (I).

Art. III.6. Características Uso Dotacional (D).

Art. III.7. Características Uso Comunicaciones-Transporte (DC).

Art. III.8. Características Uso Zonas Verdes (DV).

Art. III.9. Movilidad. Accesibilidad. Reserva de Plazas de Aparcamiento para PMRs.

**TÍTULO IV. REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.**

**CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.**

Art. IV.1.1. Definición.

Art. IV.1.2. Clases de condiciones.

**SECCIÓN 1ª: DEFINICIONES SOBRE PARCELAS.**

Art. IV.1.3. Parcela.

Art. IV.1.4. Superficie de parcela.

Art. IV.1.5. Parcela mínima y parcela indivisible.

Art. IV.1.6. Linderos.

Art. IV.1.7. Alineaciones.

Art. IV.1.8. Rasantes.

Art. IV.1.9. Solar.

**SECCIÓN 2ª: DEFINICIONES SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

Art. IV.1.10. Referencias de la edificación.

Art. IV.1.11. Posición de la edificación respecto a la alineación.

Art. IV.1.12. Retranqueo.

Art. IV.1.13. Tipologías edificatorias.

Art. IV.1.14. Superficie ocupable.

Art. IV.1.15. Ocupación o superficie ocupada.

Art. IV.1.16. Superficie edificada por planta.

Art. IV.1.17. Superficie edificada total.

Art. IV.1.18. Superficie útil.

Art. IV.1.19. Superficie edificable.

Art. IV.1.20. Coeficiente de edificabilidad.

**CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS.**

Art. IV.2.1. Aplicación.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>

- Art. IV.2.2. Sólido capaz.
- Art. IV.2.3. Altura de la edificación.
- Art. IV.2.4. Medición de la altura en unidades métricas.
- Art. IV.2.5. Medición de la altura en número de plantas.
- Art. IV.2.6. Altura de piso y altura libre.
- Art. IV.2.7. Sótano y semisótano.
- Art. IV.2.8. Entreplanta.
- Art. IV.2.9. Regulación de los entrantes en fachada.
- Art. IV.2.10. Regulación de los cuerpos salientes en fachada.

### **CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE HIGIENE Y DOTACIÓN DE LOS EDIFICIOS.**

- Art. IV.3.1. Definición y aplicación.

#### **SECCIÓN 1ª: CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES.**

- Art. IV.3.2. Pieza habitable.
- Art. IV.3.3. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.
- Art. IV.3.4. Condiciones de iluminación y ventilación.

#### **SECCIÓN 2ª. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS.**

- Art. IV.3.5. Patios de luces.
- Art. IV.3.6. Dimensiones de los patios de luces abiertos.
- Art. IV.3.7. Dimensiones de los patios de luces cerrados.
- Art. IV.3.8. Cubrición de patios.

#### **SECCIÓN 3ª. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS.**

- Art. IV.3.9. Dotación de agua.
- Art. IV.3.10. Red de saneamiento.
- Art. IV.3.11. Dotación de energía eléctrica.
- Art. IV.3.12. Evacuación de humos.
- Art. IV.3.13. Instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire.
- Art. IV.3.14. Instalaciones de telecomunicación.
- Art. IV.3.15. Servicios postales.
- Art. IV.3.16. Aparatos elevadores.

#### **SECCIÓN 4ª: CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS.**

- Art. IV.3.17. Protección contra incendios.
- Art. IV.3.18. Protección en antepechos y barandillas.
- Art. IV.3.19. Puesta a tierra.
- Art. IV.3.20. Acceso a las edificaciones.
- Art. IV.3.21. Puerta de acceso.
- Art. IV.3.22. Circulación interior.
- Art. IV.3.23. Escaleras.

- Art. IV.3.24. Supresión de barreras arquitectónicas.

#### **SECCIÓN 5ª: CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS.**

- Art. IV.3.25. Dotación de aparcamientos.
- Art. IV.3.26. Soluciones para la dotación de aparcamiento.
- Art. IV.3.27. Plaza de aparcamiento.
- Art. IV.3.28. Altura libre de piso.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Art. IV.3.29. Aparcamientos en los espacios libres privados.

#### **CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA.**

Art. IV.4.1. Definición.

Art. IV.4.2. Aplicación.

Art. IV.4.3. Salvaguardia de la estética urbana.

Art. IV.4.4. Fachadas.

Art. IV.4.5. Medianerías.

Art. IV.4.6. Instalaciones de fachadas.

Art. IV.4.7. Cornisa y aleros.

Art. IV.4.8. Marquesinas.

Art. IV.4.9. Portadas, escaparates y elementos decorativos.

Art. IV.4.10. Toldos.

Art. IV.4.11. Rótulos publicitarios en fachadas.

Art. IV.4.12. Cerramiento de solares.

Art. IV.4.13. Cerramientos en edificación abierta o aislada.

Art. IV.4.14. Cerramientos provisionales en locales comerciales.

#### **TÍTULO V. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO.**

##### **CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.**

Art. V.1.1. Definición.

Art. V.1.2. Aplicación.

Art. V.1.3. Clases de áreas

Art. V.1.4. Actuaciones edificatorias

Art. V.1.5. Alineaciones y rasantes

Art. V.1.6. Edificaciones e Instalaciones en Areas inmediatas a Zonas Inundables.

##### **CAPÍTULO 2. ORDENANZA Nº 1 - ZOU 1. CASCO URBANO. USO GLOBAL RESIDENCIAL.**

Art. V.2.1. Ámbito y tipología.

Art. V.2.2. Uso Global. Uso Mayoritario.

Art. V.2.3. Usos compatibles. Usos Prohibidos.

Art. V.2.4. Usos compatibles en Pedanías.

Art. V.2.5. Condiciones de la parcela.

Art. V.2.6. Posición de la edificación en la parcela. Tipología edificatoria. Retranqueos.

Art. V.2.7. Ocupación de la parcela. Fondo Edificable

Art. V.2.8. Altura de la edificación.

Art. V.2.9. Coeficiente de Edificabilidad.

Art. V.2.10. Plazas de aparcamiento privadas en el interior de las parcelas.

Art. V.2.11. Alineaciones y Rasantes.

Art. V.2.12. Acabado de Fachadas.

Art. V.2.13. Cubiertas

##### **CAPÍTULO 3. AREAS CON DÉFICITS DE URBANIZACIÓN (A.D.).**

Art. V.3.1. Ambito de Aplicación y Normativa.

##### **CAPÍTULO 4. ORDENANZA Nº 2 - ZOU 2. USO GLOBAL INDUSTRIAL.**

Art. V.4.1. Definición.

Art. V.4.2. Usos.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>

Art. V.4.3. Categorías.

Art. V.4.4. Situaciones.

Art. V.4.5. Coeficiente de Edificabilidad. Ocupación. Fondo máximo edificable.

Art. V.4.6. Condiciones de compatibilidad.

Art. V.4.7. Dotación de aparcamientos.

Art. V.4.8. Condiciones de Aprovechamiento y Parcela Asignada.

Art. V.4.9. Condiciones de Altura Máxima.

Art. V.4.10. Posición de la edificación en la parcela. Tipología edificatoria. Retranqueos.

Art. V.4.11. Condiciones Estéticas.

**CAPÍTULO 5. ORDENANZA Nº 3 - EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS.**

Art. V.5.1. Ámbito y características.

**SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO.**

Art. V.5. 2. Uso característico.

Art. V.5. 3. Usos compatibles.

Art. V.5. 4. Posición de la edificación.

Art. V.5. 5. Coeficiente de edificabilidad.

Art. V.5. 6. Altura de la edificación.

Art. V.5. 7. Condiciones estéticas.

**CAPÍTULO 6. ORDENANZA Nº 4 - AREAS LIBRES Y ZONAS VERDES.**

Art. V.6.1. Ámbito de Aplicación.

Art. V.6.2. Actuaciones e Instalaciones.

**CAPÍTULO 7 - CONDICIONES DE APLICACIÓN EN LAS ÁREAS CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DEL PLAN.**

Art. V.7.1. Aplicación.

**CAPÍTULO 8 - CONDICIONES PARTICULARES DE EJECUCIÓN DEL S. URBANO NO CONSOLIDADO, CLASIFICADO EN EL PLAN EN VIRTUD DE LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 45.3.**

Art. V.8.1. Aplicación.

**TÍTULO VI. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.**

Art. VI. 1. Ámbito de Aplicación.

Art. VI. 2. Actuaciones en Suelo Urbanizable.

Art. VI. 3. Obligaciones de los propietarios de Suelo Urbanizable. Reservas Viviendas P. Pública.

Art. VI. 4. Sectores y Usos. Sectores con Ordenación Detallada.

Art. VI. 5. Determinaciones de desarrollo de los Sectores.

Art. VI. 7. Previsiones Sobre Líneas Eléctricas.

Art. VI.8. Directrices a seguir por los Proyectos que desarrollen Suelos Urbanizables.

**TÍTULO VII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL S. RÚSTICO.**

**CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES PARA EL SUELO RÚSTICO.**

Art. VII.1.1. Ámbito de aplicación.

Art. VII.1.2. Categorías de Suelo Rústico.

Art. VII.1.3. Garantías para la Materialización del Uso en Edificación.

Art. VII.1.4. Normas de Aplicación Directa.

**CAPÍTULO II. NORMAS PARA EL SUELO RÚSTICO DE RESERVA.**

Art. VII.2.1. Actuaciones Autorizables en Suelo Rústico de Reserva.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>

Art. VII.2.2. Los derechos de los propietarios en Suelo Rústico de Reserva. Actuaciones Urbanizadoras.

Art. VII.2.3. Requisitos Básicos y Superficiales para la materialización de los Usos en Suelo Rústico de Reserva.

Art. VII.2.4. a. Características Básicas de las Intervenciones. b. Condiciones Morfológicas y Tipológicas. c. Vallados y Cerramien.

Art. VII.2.5. La invalidez de los actos de calificación y autorización.

Art. VII.2.6. La calificación urbanística del Suelo Rustico.

Art. VII.2.7. Requisitos Sustantivos para los actos No Constructivos.

Art. VII.2.8. Distancias necesarias de separación entre explotaciones ganaderas, y a los núcleos urbanos.

### **CAPÍTULO III. NORMAS PARA EL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.**

Art. VII.3.1. Áreas - Categorías - Subcategorías.

Art. VII.3.2. Requisitos Básicos y Superficiales para la materialización de Usos en S.R.N.Urbanoizable de Protección.

Art. VII.3.3. Normas para el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental.

Art. VII.3.4. Normas para el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural.

Art. VII.3.5. Normas para el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Paisajística.

Art. VII.3.6. Normas para el Suelo R. No U. de P. Estructural. Subcategoría Forestal. Subcategoría Agrícola.

Art. VII.3.7. Normas para el Suelo R. No Urbanizable de Protección Estructural. Subcategoría Extractiva.

Art. VII.3.8. Normas para el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Infraestructuras.

Art. VII.3.9. Normas para el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Equipamientos.

### **CAPÍTULO IV. NORMAS DE ACTUACIÓN EN ÁMBITOS DE PROTECCIÓN O PREVENCIÓN ARQUEOLÓGICA.**

Art. VII.4.1. Normas de Actuación.

### **TÍTULO VIII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN.**

Art. VIII.1. Proyectos de urbanización.

Art. VIII.2. Condiciones Generales de Ejecución y Recepción de las Obras de Urbanización.

Art. VIII.3. Red Viaria. Condiciones de Diseño y Ejecución.

Art. VIII. 4. Red de Abastecimiento, Hidrantes y Riego. Condiciones de Diseño y Ejecución.

Art. VIII. 5. Saneamiento y Depuración. Condiciones de Diseño y Ejecución.

Art. VIII. 6. Suministro de Energía Eléctrica en A. y Baja Tensión (hasta 20 kv. Inc). Condiciones de Dis. y Ejecución.

Art. VIII.7. Alumbrado. Condiciones de Diseño y Ejecución.

Art. VIII.8. Gas. Condiciones de Diseño y Ejecución.

Art. VIII.9. Telecomunicaciones. Condiciones de Diseño y Ejecución.

Art. VIII.10. Ajardinamiento, Plantación, Esp. Libres y Zonas Verdes. Instalación de Mob. Urbano. Diseño y Ejecución.

### **TÍTULO IX. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES.**

#### **CAPÍTULO I. TIPOS DE OBRAS Y ACTIVIDADES.**

Art. IX.1.1. Proyectos de edificación y tipos de obras.

Art. IX.1.2. Proyectos de actividades y de instalaciones.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

**CAPÍTULO II. CONDICIONES DE LAS LICENCIAS. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.**

Art. IX.2.1. Actividades sujetas a comunicación previa.

**SECCIÓN 1ª: LICENCIAS URBANÍSTICAS.**

Art. IX.2.2. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.

Art. IX.2.3. Actos sujetos a licencia de usos y actividades.

Art. IX.2.4. Competencias y procedimiento para otorgar licencias en suelo urbano.

Art. IX.2.5. Régimen legal en la concesión de las licencias.

Art. IX.2.6. Procedimiento de tramitación de licencias en Suelo Urbanizable.

Art. IX.2.7. Procedimiento de tramitación de licencias en suelo rústico.

**SECCIÓN 2ª: CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.**

Art. IX.2.8. Actuaciones Previas.

Art. IX.2.9. Vallado de obras.

Art. IX.2.10. Construcciones provisionales de obra.

Art. IX.2.11. Acopio de escombros y materiales.

Art. IX.2.12. Andamios y maquinaria auxiliar.

Art. IX.2.13. Conclusión de las obras o instalaciones.

Art. IX.2.14. Infracciones.

**SECCIÓN 3ª: CONSERVACIÓN DE BIENES INMUEBLES.**

Art. IX.2.15. Deberes de conservación de bienes inmuebles.

Art. IX.2.16. Conservación del patrimonio catalogado.

Art. IX.2.17. La situación legal de ruina.

Art. IX.2.18. La ruina física inminente.

Art. IX.2.19. Reglas para ejecución de actuaciones.

Art. IX.2.20. Legislación de Referencia.

**ANEXO 1. FICHAS DE PLANEAMIENTO. DESARROLLO Y GESTIÓN.****ANEXO 2. ACTUACIONES SOBRE ALINEACIONES. CALLEJERO.****ANEXO 3. CARRETERAS. ACTUACIONES PREVIAS A LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.**

Equipo Redactor: Manuel Ortiz Cárdenas y Asociados, S.L.

Técnicos Adscritos:

|                                    |                                      |
|------------------------------------|--------------------------------------|
| Manuel Ortiz Cárdenas              | Arquitecto Director Equipo           |
| Rafael Ortiz Martínez de Carnero   | Arquitecto. Doctor. Director Equipo. |
| Ángel Caballero Gómez              | Ingeniero de C.C. y P.               |
| Juan Manuel Martín Jiménez         | Geógrafo                             |
| Alberto Torres Gómez               | Abogado                              |
| María Paz Quesada Canabal          | Abogado                              |
| Fernando Ortiz Martínez de Carnero | Biólogo                              |
| José. M. Villanueva Valle          | Biólogo                              |
| Gloria Martínez de Carnero         | Doctora en Bellas Artes              |

**TÍTULO I. GENERALIDADES.**

Art. I.1. Naturaleza.

El presente Plan de Ordenación Municipal del municipio de Porzuna se redacta con la finalidad de definir la ordenación urbanística concreta del territorio municipal de acuerdo a la Legislación Vi-

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>

gente. Constituye el instrumento legal de ordenación del territorio municipal, define y regula el régimen jurídico-urbanístico del suelo, así como la urbanización y edificación del mismo.

**Art. 1.2. Ámbito de aplicación.**

El presente Plan de Ordenación Municipal será de aplicación en la totalidad del término municipal de Porzuna, provincia de Ciudad Real.

**Art. 1.3. Obligatoriedad.**

1. Toda actuación urbanística o edificatoria, definitiva o provisional, de promoción pública o privada, que se pretenda realizar en el T.M. de Porzuna, deberá ajustarse en sus determinaciones y características a lo dispuesto en el presente Plan de Ordenación, de acuerdo con lo previsto en la LOTAU, Reglamentos de Aplicación y Legislación de desarrollo.

2. La Corporación Municipal estará obligada a imponer, de acuerdo con la legislación urbanística vigente, el estricto cumplimiento de las disposiciones de este Plan.

**Art. 1.4. Competencias del Ayuntamiento.**

La competencia urbanística del Ayuntamiento comprende todas las facultades de índole local que no hayan sido atribuidas por Ley a otros organismos:

**1. De Planeamiento y Régimen de Suelo.**

- Procurar un control sobre la utilización racional del suelo en congruencia con la utilidad pública y privada de la propiedad.

- Ejercer una política activa del suelo mediante el incremento del patrimonio de suelo municipal, la regulación del mercado de terrenos y la justa distribución entre los afectados de las cargas y beneficios atribuibles al planeamiento.

**2. Del Uso del Suelo y la Edificación.**

- Prohibir los usos no ajustados a las presentes Normas.
- Intervenir en el uso y construcción de los terrenos.
- Controlar la adecuación de las actuaciones a la normativa vigente.
- Disponer los medios precisos para facilitar a los particulares el cumplimiento de las obligaciones derivadas de estas ordenanzas, así como la consecución de sus derechos.

**Art. 1.5. Vigencia.**

El presente Plan de Ordenación, desde el momento de su Aprobación Definitiva, tendrá vigencia indefinida, según lo dispuesto en la Legislación Vigente.

La alteración justificada de alguna o algunas de las determinaciones del presente Plan, siempre que no supongan la adopción de nuevos criterios respecto a la clasificación genérica del suelo, no exigirá la Revisión del Planeamiento, sino que será considerada como modificación del mismo y tramitada como tal.

A los efectos en el presente artículo, se estará a lo dispuesto en los artículos 39, 40 y 41 de la LOTAU.

**Art. 1.6. Revisión. Plazos y condiciones de Revisión o Modificación.**

1. El Plan de Ordenación se Revisará por iniciativa de la Corporación Municipal, siempre que no considerara éste como apropiado a su gestión en materia urbanística.

2. Se consideran circunstancias orientativas para la iniciación de procesos de Revisión ó Modificación las siguientes:

a) Que se colmate la capacidad residencial del Suelo Urbano y se justifique convenientemente la necesidad de su ampliación mediante un análisis detallado del estado de la oferta y la demanda de viviendas.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

b) Que el crecimiento del uso industrial o agro-industrial ó determinada implantación de dicho tipo justifique suficientemente la necesidad de su ampliación.

c) Que la población de hecho o de derecho para el núcleo Porzuna supere los 4.700 hbs.

d) El transcurso de 12 años desde la Aprobación Definitiva.

3. Con carácter general no se promoverán modificaciones del POM -salvo que tengan por objeto la creación de dotaciones publicas- en tanto no se haya agotado el 70% del Suelo No Consolidado o el 50% del Suelo Urbanizable Residencial.

Art. 1.7. Relación con Planeamiento Territorial de índole superior.

La formulación de Planeamiento Territorial de ámbito superior al previsto en el presente Plan requerirá, necesariamente, la revisión/modificación de las previsiones de este Plan.

Art. 1.8. Interpretación.

La aplicación de los casos previstos en este Plan de Ordenación, así como su interpretación y las dudas que pudieran plantearse en su desarrollo, serán objeto de resolución por parte del Ayuntamiento de Porzuna, contando con los informes previos que fueren pertinentes; todo ello, sin perjuicio de los recursos que la legislación establece contra los acuerdos y resoluciones municipales.

El Plan se interpretará atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria Justificativa.

En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo, salvo que el Plan exprese otra cosa para un ámbito específico.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala.

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

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

En planos se indican como "Uso Equipamiento", diversas parcelas de titularidad municipal. Dado que no se prevé ampliar las mismas hacia las propiedades privadas colindantes, los posibles errores de delimitación -incluyendo propiedades privadas- no impedirán a los colindantes privados realizar en sus terrenos las actuaciones que el presente POM posibilita. No se precisará realizar ningún tipo de Modificación de Elementos del POM.

Art. 1.9. Determinaciones de Ordenación Estructural (art. 119.2 RP).

- Los Usos Globales para el núcleo son:

\* Residencial (Casco Urbano Tradicional), con las intensidades máximas indicadas en la Normativa.

- No se delimitan áreas de reparto ni se fija el Aprovechamiento tipo correspondiente (municipio de población inferior a 10.000 habs., de derecho).

-] Se definen los siguientes Sistemas Generales:

\* Comunicaciones                      \* Espacios Libres                      \* Equipamientos Públicos.

- Nivel de Protección para los bienes declarados de interés cultural o catalogados por el órgano competente de la JJCC:

\* BIC. Iglesia de San Pedro Mártir (BIC con categoría de Monumento). Decreto 23/1993 de 16 de Marzo.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Art. 1.10. Previsiones derivadas de tramitación Medio-Ambiental. Evaluación Ambiental o similar.

1. Las previsiones derivadas de la tramitación medioambiental contienen determinaciones de aplicación para las actuaciones de desarrollo del presente POM.

2. Los Proyectos de desarrollo se adaptarán a las indicaciones que le sean de aplicación en cada caso y, en cualquier caso, definirán:

Agua:

Las medidas de protección del sistema hidrológico e hidrogeológico.

El cumplimiento de lo indicado en el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas, y en particular, al informe sanitario vinculante.

Aire:

Las medidas para prevenir, vigilar y reducir la contaminación acústica.

Las medidas para prevención, vigilancia y reducción de la contaminación atmosférica.

Suelo:

Se verificará la gestión de residuos peligrosos que deberán ser almacenados en contenedores específicos y entregados a un gestor autorizado, conforme a la normativa vigente y al Plan General de Residuos Peligrosos de Castilla-La Mancha.

Se verificará la gestión de residuos sólidos asimilables a urbanos, siguiendo las directrices marcadas por el Plan de Gestión de Residuos Urbanos de Castilla-La Mancha y por la legislación en vigor en materia de residuos.

Se verificará la gestión de los residuos de construcción, conforme a las directrices por el Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición de Castilla-La Mancha.

Salud Laboral:

El cumplimiento de la Ley 31/1995, de Prevención de Riesgos Laborales, y de la normativa que la desarrolla, en el transcurso de todas las actuaciones.

3. Las operaciones de descuaje de cubiertas vegetales de matorral o arbolado, y la roturación de los terrenos forestales, cuando no tengan por objeto su transformación para el cultivo agrícola, ni se deriven de actuaciones de iniciativa pública que hayan sido declaradas de utilidad pública o interés social, requerirán, así mismo, autorización previa de la Consejería de A. y M. Ambiente, que deberá considerar para su otorgamiento la justificación de la acción, con especial incidencia en la significación ecológica de la formación vegetal que sustente los terrenos. Dicha autorización establecerá, en su caso, el condicionado aplicable para minimizar el impacto ambiental derivado.

Todo ello de acuerdo a las previsiones de la Ley 3/2008 de Montes y Gestión Forestal Sostenible de CLM..

4. Las urbanizaciones, instalaciones de naturaleza industrial, turística, recreativa o deportiva, ubicadas dentro de los montes o en su colindancia, deberán contar con un plan de autoprotección, en el que, entre otras medidas, figurará la construcción de un cortafuego perimetral cuya anchura, medida en distancia natural, estará en función, al menos, del tipo de vegetación circundante y pendiente del terreno. Del mismo modo, cuando se trate de viviendas, granjas, establos y edificaciones similares deberán adoptarse precauciones semejantes para aislar las construcciones de la masa forestal.

Art. 1.11. Régimen Transitorio de las determinaciones del Planeamiento anterior que se incorporen al Nuevo Plan.

El presente Plan de Ordenación, desde el momento de su Aprobación Definitiva, tendrá vigencia indefinida.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

No existen previsiones del Planeamiento anterior que precisen el establecimiento de régimen transitorio, se incorporan sin necesidad de abordar esta circunstancia.

Art. 1.12. Régimen de las edificaciones que queden en situación de fuera de ordenación, total o parcial.

Los edificios e instalaciones contruidos con anterioridad a la aprobación de las presentes Plan de Ordenación Municipales que resultaren disconformes con las determinaciones de éste serán considerados como "fuera de ordenación" a los efectos de aplicación de la legislación vigente.

El POM distingue estas dos situaciones de "fuera de ordenación":

\* Total.

Fuera de ordenación por incompatibilidad total con sus determinaciones, en las que solo podrán autorizar obras de mera conservación.

\* Parcial.

Fuera de ordenación por incompatibilidad parcial con sus determinaciones en las que se podrán autorizar obras de mejora o reforma.

1. Fuera de Ordenación Total.

Esta situación se refiere de modo fundamental a:

\* Los usos no compatibles con los previstos en el POM.

\* Las modificaciones de alineaciones previstas en el Callejero o descritas en los planos de Ordenación Detallada.

Respecto a los obras en este tipo de edificaciones o instalaciones se estará a lo siguiente:

- No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización, o cualesquiera otras que incrementen su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

En relación a los usos productivos en curso incluidos en este epígrafe son autorizables las actuaciones relacionadas con el mantenimiento de los mismos; el cese de la actividad supondrá la necesidad de su ubicación en una zona que prevea como autorizables estos usos.

Las indicaciones anteriores se refieren a la totalidad del Suelo Urbano, Consolidado y No Consolidado.

2. Fuera de Ordenación Parcial.

Esta situación se refiere de modo fundamental a la no adaptación de las previsiones del POM en materia de características físicas de las edificaciones (ocupaciones de parcela, dimensiones de patios, pendientes de cubierta, características estéticas, etc.) o de sus parámetros técnico/normativos (disposición de instalaciones, programa de vivienda, dimensiones de recintos, reservas de aparcamientos, etc.):

Respecto a los obras en este tipo de edificaciones o instalaciones se estará a lo siguiente:

- Se podrán realizar obras que afecten a elementos estructurales en proporción no superior al 20 por ciento de la superficie construida total, o las que se propongan sobre partes del edificio sometidas a cambios de alineación.

Se consideran elementos estructurales los cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta, y cualesquiera otros de análogas funciones.

- Se podrán realizar obras de aumento de volumen o de la superficie construida en proporción igual o inferior al 10% de la existente en el momento de la aprobación del POM. Esta ampliación podrá realizarse en una única ocasión.

- Se podrán realizar obras de modernización en la totalidad del inmueble.

Las indicaciones anteriores se refieren al Suelo Urbano, Consolidado y No Consolidado.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

En relación a las dimensiones de las parcelas, cualquier parcela existente registral o catastral -mente con carácter previo a la aprobación del POM, que no alcance la superficie o frente mínimo exi-gido en el POM, no será considerada en ningún caso “inedificable” o fuera de ordenación.

Art. 1.13. Referencias literales a leyes, reglamentos u otros documentos normativos utilizados.

Las abreviaturas que se emplean en estas Normas Urbanísticas tienen las siguientes equivalencias:

- TRLOTAU: Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Act. Urbanística, DL 1/2010 de 18 de Mayo.
- RPLOTAU, Reglamento de Planeamiento LOTAU, Decreto 248/2004. de 14/09/2004
- RSRULOTAU, Reglamento del Suelo Rústico LOTAU, Decreto 242/2004 y Modificaciones derivadas del Decreto 177/2010 de 1/07/2010.
- NTPOM. Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar documentación. Decreto 178/2010 de 1/07/2010.
- ITSURU. Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos en Suelo Rustico. Orden de 31-03-2003.
- LS: Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana (R.D. 1346/76).
- RP: Reglamento de Planeamiento de la LS.
- RG: Reglamento de Gestión de la LS.
- RD: Reglamento de Disciplina Urbanística de la LS.
- LACCES: Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas en C-La Mancha.
- CACC. Código Accesibilidad Castilla-La Mancha. Decreto 158/97.
- RDL 1/2013 de 29 de Noviembre, Texto Refundido de la Ley General de Derechos de las perso-nas con discapacidad.
- RD 505/2007. por el que se aprueban las condiciones básicas de Accesibilidad y No discrimina-ción de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- Orden VIV/561/2010. Por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de Accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (Or-den VIV).
- RD 173/2010, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, en materia de Accesi-bilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- POM: Plan de Ordenación Municipal.
- JJCC. Junta Comunidades Castilla-La Mancha.
- SU: Suelo Urbano.
- SUBZ: Suelo Urbanizable.
- SR: Suelo Rústico.
- SRNU: Suelo Rustico No Urbanizable.
- PAU: Programa de Actuación Urbanizadora.
- PP: Plan Parcial.
- ED: Estudio de Detalle.
- PERI: Plan Especial de Reforma Interior.
- PU: Proyecto de Urbanización.
- EIA: Estudios de impacto ambiental.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- JJCC. Junta Comunidades CLM.

- LPC. Ley 4/2013. Patrimonio Cultural Castilla-La Mancha JJCC. Junta Comunidades Castilla-La Mancha.

Art. I.14. Zonas de Riesgo de Incendio.

Una parte apreciable del t.m. de Porzuna se encuentra incluido en la "Zona de Alto Riesgo por Incendio Forestal", Polígonos Catastrales números 021, 207, 208, 214, 215, 216, 219 (\*).

Se estará a lo dispuesto la Ley 3/2008 de Montes y Gestión Forestal Sostenible de CLM.

(\*) Polígonos del Sistema de Información Geográfica de Parcelas Agrícolas (SIGPAC) clasificados como Zonas de Alto Riesgo de Incendio, de acuerdo al artículo 62 de la Ley 3/2008 de Montes y Gestión.

**TÍTULO II. REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DEL DOMINIO PÚBLICO.**

**CAPÍTULO I. SUELOS PERTENECIENTES AL DOMINIO PÚBLICO. LEGISLACIÓN SECTORIAL.**

Art. II.1. Aplicación.

Sin perjuicio del cumplimiento de las presentes Normas será de aplicación la legislación específica de Carreteras, Medio Ambiente, Accesibilidad para personas de Movilidad Reducida (Decreto 158/97 de la JJCC., Código de Accesibilidad) etc. en la medida que afecte al t.m.

Cualquier proyecto que desarrolle el presente POM deberá justificar el cumplimiento del citado Decreto 158/97, Código de Accesibilidad, Orden VIV/561/2010 del Ministerio de la Vivienda, Acceso y Utilización de los Espacios públicos Urbanizados así como cualquier otra normativa en esta materia.

Art. II.2. Carreteras. Dominio Público. Zonas de Servidumbre.

Serán de especial aplicación la Ley 9/1990 de Ctras. y Caminos de Castilla-LM y la Ley 25/88, de Carreteras de ámbito estatal.

Las ctras. se clasifican por sus características en autopistas, autovías, vías rápidas y carreteras convencionales.

1. Son de dominio público los terrenos ocupados por la ctra. y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 m. de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas y de 3 m. en el resto de ctras. a cada lado de la vía, medidos horizontalmente y perpendicularmente desde la arista exterior de la explanación.

2. La zona de servidumbre de la ctra. consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 m. en autopistas, autovías y vías rápidas y 8 m. en el resto de las ctras. medidas en horizontal desde las citadas aristas.

3. La zona de protección de la ctra. consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación a una distancia de 100 m. en autopistas, autovías y vías rápidas, a 50 m. en ctras. estatales y a 30 m. en el resto de ctras., medidos desde dichas aristas.

4. A ambos lados de la ctra. se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la ctra. se prohíben las obras de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a una distancia de 50 m. en autopista, autovías, vías rápidas y variantes de población, de 25 m. en la ctras. de la red básica y de 18 m. en el resto de las ctras. medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada.

Las referencias genéricas a la Ley 9/90 y legislación complementaria se entienden realizadas a:

▪ Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de C-LM, y modificaciones:

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- Ley 7/2002, de 9 de mayo, de Modificación de la Ley 9/90, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos (Arts.: 16, 18, 20, 20BIS, 21, 21BIS y Disposición transitoria primera)
- Ley 212009, de 14 de mayo, de Medidas urgentes en materia de vivienda y suelo por la que se modifica el Texto Refundido de la Ley de O. del T. y de la Actividad U. (Arts.: 23, 25, y 27).
- Decreto Legislativo 1/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Arts.: 23.1, 25.1, y 27.5).

Así como a cualquier otro tipo de disposición cuya entrada en vigor sea posterior a la realización de esta documentación.”

#### Art. II.3. Travesías.

1. Travesía de población es el tramo de Ctra. que discurre por suelo clasificado de urbano o consolidado en los 2/3 de su longitud y que tenga entramado de calles en uno de sus márgenes.

2. La autorización de obras o actividades en las zonas de dominio público y servidumbre de las travesías, será competencia de la Admón. titular de la Ctra. cuando no exista planeamiento urbanístico aprobado con su informe favorable o la actuación no se halle sometida a licencia urbanística y pueda afectar a la seguridad vial.

3. En los restantes casos la competencia será del Ayto. que aplicará las normas de protección de la ctra. al conceder la licencia urbanística, cuya solicitud será comunicada a la Admón. titular de la ctra. No obstante, si la actuación afecta a la zona de dominio público, el Ayto. solicitará de la Admón. titular informe previo que tendrá carácter vinculante.

#### Art. II.4. Carreteras del Estado. Niveles Sonoros.

Para las nuevas construcciones próximas a Carreteras del Estado, con carácter previo al otorgamiento de licencias de Edificación se llevarán a cabo los Estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables.

Se establecerán limitaciones a la edificabilidad o se dispondrán los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendables.

Todo ello de acuerdo a lo establecido en la Normativa vigente (Ley 27/2003 de Ruido) y, en su caso Normativa Autonómica.

#### Art. II.5. Abastecimiento de Agua y vertidos a cauces públicos.

1. Abastecimiento. El abastecimiento de agua para uso doméstico individual, uso industrial u otro caso, con necesidades inferiores a 7000 m<sup>3</sup> de agua por año a que se refiere el art. 52.2 de la vigente Ley de Aguas, requerirá autorización previa expresa de Confederación Hidrográfica.

2. Vertidos. Los vertidos a Cauces Públicos verificarán las especificaciones del Título V. Capítulo II de la Ley de Aguas 29/1985 y legislación de Desarrollo.

#### Art. II.6. Zonas inundables.

1. Son zonas inundables, a efectos de la aplicación de esta Normativa, las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años.

2. En zona inundable no se podrán realizar edificaciones de ningún tipo, salvo aquellas ligadas al aprovechamiento hidráulico, al sistema viario o de áreas libres, que deberán contar en todo caso con la debida autorización de la Comisaría de Aguas.

Cualquier tipo de obra que se pretenda realizar en zona inundable deberá ser autorizada por la Comisaría de Aguas y estará sujeta a licencia municipal, que en ningún caso podrá ser otorgada sin la previa concesión de aquella.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

3. No se autorizará la construcción de muros de defensa por encima de las cotas de avenida, con la intención de proteger edificaciones o actividades de cualquier tipo, que no justifique su necesidad, garantice sin lugar a dudas la inexistencia de repercusiones desfavorables para otras actividades, bienes o personas o para la comunidad y presente proyecto redactado por técnico competente y aprobado por la Comisaría de Aguas.

El presente POM consta de un Estudio de Inundabilidad específico en el que se indican las Zonas de Avenida con período de retorno T-100 y T-500. Deberán adoptarse las medidas necesarias para evitar cualquier tipo de riesgo en estas zonas y sus inmediaciones.

#### Art. II.7. Líneas de energía eléctrica.

La instalación y funcionamiento de centrales eléctricas, líneas de transporte, estaciones transformadoras de distribución en baja tensión de la energía eléctrica se regulará además de por lo que determinen estas Normas, por lo dispuesto en los textos legales que siguen:

- Ley de expropiación forzosa de 18 de Mayo de 1966.
- Ley de servidumbre de las líneas eléctricas, de 20 de Octubre de 1966.
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión R.D 842/2002.
- Reglamento de líneas eléctricas de área de Alta Tensión. D. 3.151/1968 de 28/Novbre.
- Reglamento de expropiación forzosa para instalaciones eléctricas de 20 de Octubre de 1966.

No se autorizan plantaciones de árboles ni construcción de edificios o de instalaciones industriales, fijas o provisionales, en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas de alta y media tensión a distancias menores de las siguientes:

- a) Para edificios y todo tipo de construcciones  $3,3 + U/100$  con un mínimo de cinco metros.
- b) Para árboles :  $1,5 + U/100$ , con un mínimo de dos metros.

Siendo "U" la tensión compuesta en kilovoltios (KV).

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

Los trazados aéreos de líneas de transporte de energía eléctrica que atraviesan suelo clasificado como urbano deberán ser eliminados o sustituidos por trazados subterráneos.

No se autorizarán trazados aéreos de líneas eléctricas o telefónicas que deterioren el aspecto de elementos o conjuntos urbanos las perspectivas e imágenes de la ciudad o el paisaje natural.

#### Art. II.8. Contaminación atmosférica.

No se autorizarán actividades ni construcciones industriales o de cualquier otro tipo que no cumplan la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, el Real Decreto 509/2007, de 20 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación y demás textos concordantes.

#### Art. II.9. Protección del Medio Ambiente.

1. No se autorizarán ningún tipo de obras, proyectos o planeamiento que impliquen deterioro grave del paisaje, el medio ambiente o el equilibrio ecológico.

2. A los efectos de aplicación del punto 1 del presente artículo se consideran deterioros graves del paisaje, el medio ambiente o el equilibrio ecológico, los siguientes:

- a) La contaminación o el agotamiento de las reservas hidrológicas subterráneas.
- b) La reducción de la capacidad de desagüe de los cauces de avenidas.
- c) La reducción de las masas forestales existentes en el término municipal.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Toda actuación que pretenda realizarse y que suponga alteraciones no graves del paisaje, el medio ambiente o el equilibrio ecológico, deberá aportar, como requisito previo a la concesión de la licencia municipal, una evaluación pormenorizada y justificada de sus consecuencias, una propuesta de medidas correctoras y garantías suficientes de su ejecución y efectividad, junto a proyecto redactado por técnico competente.

Art. II.10. Vías Pecuarias.

1. Se estará a lo dispuesto en la Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha.

2. Las previsiones que se realizan en este POM se extienden al ámbito de las vías y a su zona de protección (5 m. a cada lado).

3. El uso prioritario de las vías pecuarias es el tradicional tránsito ganadero de régimen de trashumancia o cualquier otro desplazamiento del ganado para pastar, abrevar o pernoctar.

Pueden existir otros usos y servicios, siempre y cuando por su naturaleza sean compatibles con el uso prioritario.

**CAPÍTULO II. CONDICIONES Y MODO DE EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES PREVISTOS, MODO DE OBTENCIÓN Y FINANCIACIÓN ESTABLECIDA.**

Art. II.11. Sistemas Generales. Existentes. Previstos.

Se entiende que el término Sistemas Generales alcanza exclusivamente a los núcleos de mayor entidad:

Porzuna, El Torno y El Trincheto.

**PORZUNA.**

Comunicaciones:

Constituido por estos elementos:

. Travesía de la CM-403 ("Ctra., a Toledo"). Red Autonómica Básica. (Menasalbas-Piedrabuena).

. Travesía de la CM-4114 (C/ Cervantes"). Red Autonómica Comarcal (Porzuna-Malagón).

. Travesía de la CR-P-7222 (C/Cervantes-C/Real). Red Provincial (a Casas del Rio).

. Travesía de la CR-P-7121 (C/Benito Perez Galdos). Red Provincial (a El Trincheto).

. C/ San Pantaleón . C/ Tercia . Avda. Doctor Garrido.

No se realizan previsiones en cuanto a este sistema, se considera que los Sistemas locales diseñados serán suficientes para soportar los nuevos desarrollos.

Espacios Libres:

- Parque Municipal en Ctra. a Toledo.

- Parque en Avda. Doctor Garrido esq. C/Bullaque.

- Parques Areas Cementerio (Sur).

Equipamientos Públicos:

- Manzana de Equip. en Avda. Doctor Garrido y C/ Bullaque.

- Manzana de Equip. en Avda. Doctor Garrido, C/ Rio Milagro y C/ Santos Mártires (Auditorio al Aire Libre, Instalaciones de Feria, Centro Salud, etc.).

- Área de Equipamiento entre Avd. Doctor Garrido y Ctra. A Toledo (C.P. Ntra. Sra. del Rosario, Polideportivo Cubiero, Piscina, etc.).

- Ayuntamiento.

- Casa de la Cultura en C/ Toledo.

- Equipamiento Munpal . en Pza. de la Iglesia esq. Juan Dorado.

- Cuartel Guardia Civil en Ctra. a Malagón.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- Edificación Municipal en C/ Cervantes esq. Cº Citolero y C/ Cervantes, 30.
- Depósito Municipal en C/ Estrella.
- Cementerio.

No se realizan previsiones en cuanto a este sistema, se considera que los Sistemas locales (p.e. Antigua Cámara Agraria en Ctra. a Toledo, etc.) serán suficientes para soportar los nuevos desarrollos.

#### EL TORNO.

##### Comunicaciones:

- . Travesía de la CR-P-7223 (de CM-403 a CM-4104).
- . Viario sobre Cañada ("C/ La Toledana").

##### Espacios Libres:

- Parque en Zona Río Bullaque.

##### Equipamientos Públicos:

- Edificios Municipales en Plaza del núcleo (Ayto. y otros).
- Pistas Deportivas en Zona Río Bullaque.
- Equipamiento en C/ Extrarradio Madrid (Traseras Centro Cultural).

#### EL TRINCHETO.

##### Comunicaciones:

- . Travesía de las CR-P-7121 (desde Porzuna) y CR-P-7122 (desde CM-403).

##### Espacios Libres:

- Plaza del núcleo.
- Edificios Municipales en el núcleo.

#### Art. II.12. Modo de Obtención de los Suelos. Financiación.

La totalidad de los Sistemas Generales previstos son actualmente de titularidad pública.

#### TÍTULO III. REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO.

##### Art. III.1. Clasificación de los Usos según sus Características Sustantivas.

1.1.- Uso global: El correspondiente a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.

1.2.- Uso pormenorizado: el correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales (plurifamiliar o unifamiliar, vivienda libre o protegida, comercial, hotelero, oficinas, u otros análogos).

1.3.- Uso mayoritario: en una actuación urbanizadora, el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.

1.4.- Uso compatible: el que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

##### Art. III.2. Clasificación de los Usos según sus Características Funcionales.

###### 1. Uso Residencial (R).

Es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

a) Uso Residencial Unifamiliar (RU): aquél que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.

b) Uso Residencial Plurifamiliar (RP): aquél que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

c) **Uso Residencial Comunitario (RC):** aquél a establecer en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.

d) **Cualquier uso residencial de los anteriores de protección pública (P).**

**2. Uso Terciario (T).**

Se distinguen los siguientes usos terciarios pormenorizados:

a) **Uso Comercial (TC):** aquél que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares. Incluye las grandes superficies comerciales, con legislación específica.

b) **Uso Hotelero (TH):** aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centro vacacionales escolares o similares.

c) **Uso de Oficinas (TO):** aquél uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

d) **Uso Recreativo (TR):** aquél que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, u otros análogos.

**3. Uso Industrial (I).**

Es aquél uso que comprende las actividades destinadas a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:

a) **Uso Industrial Productivo (IP):** aquél uso que comprende las actividades de producción de bienes o las destinadas a la obtención, reparación, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

b) **Uso Industrial de Almacenaje (IA):** aquél uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

**4. Uso Dotacional (D).**

Es aquél uso que comprende las diferentes actividades, públicas o privadas, destinadas a la enseñanza, a la formación intelectual, de carácter asistencial o administrativo, así como las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

a) **Uso de Comunicaciones (DC):** aquél que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.

b) **Uso de Zonas Verdes (DV):** aquél uso que comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento.

Para las Zonas Verdes Públicas, se estará a lo dispuesto en el artículo 24.1 y 2 del R. Planeamiento.

c) **Uso de Equipamientos (DE):** aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

En este sentido, se pueden diferenciar los siguientes equipamientos:

Uso de Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS): aquél uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.

Uso Educativo (DEDU): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

Uso Administrativo-Institucional (DAI): aquél uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirán en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, u otros análogos.

Uso Sanitario-Asistencial (DSA): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

|                    |                     |                                      |
|--------------------|---------------------|--------------------------------------|
| RESIDENCIAL. ( R ) | UNIFAMILIAR (RU)    |                                      |
|                    | PLURIFAMILIAR (RP)  |                                      |
|                    | COMUNITARIO (RC)    |                                      |
|                    | PUBLICO (P)         |                                      |
| TERCIARIO (T)      | COMERCIAL (TC)      |                                      |
|                    | HOTELERO (TH)       |                                      |
|                    | OFICINAS (TO)       |                                      |
|                    | RECREATIVO (TR)     |                                      |
| INDUSTRIAL (I)     | PRODUCTIVO (IP)     |                                      |
|                    | ALMACENAJE (IA)     |                                      |
| DOTACIONAL (D)     | COMUNICACIONES (DC) |                                      |
|                    | ZONAS VERDES (DV)   |                                      |
|                    | EQUIPAMIENTO (DE)   | INFRAEST. BASICAS Y SERVICIOS (DEIS) |
|                    |                     | EDUCATIVO (DEDU)                     |
|                    |                     | CULTURAL DEPORTIVO (D-CU-DE)         |
|                    |                     | ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL (DAI)   |
|                    |                     | SANITARIO-ASISTENCIAL (DSA)          |

Art. III.3. Características Uso Residencial.

3.3.1. Definición y Clases.

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

A) Vivienda: Es la residencia que se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

a) Vivienda en edificación unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

b) Vivienda en edificación colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas agrupadas con acceso común aunque también puedan disponer de accesos independientes desde la vía pública o espacio libre exterior. Su agrupación se realiza en condiciones tales que les sea o pueda ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

B) Residencia comunitaria: Comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuran núcleos que puedan ser considerados como familiares. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, de miembros de comunidades, conventos, etc.

### 3.3.2. Programa de la vivienda.

1. Toda vivienda se compondrá como mínimo de las siguientes piezas: vestíbulo, cocina, estancia-comedor, un dormitorio doble o dos dormitorios sencillos y un cuarto de aseo.

2. Las diferentes piezas que compongan la vivienda cumplirán las siguientes condiciones:

a) Estancia: Tendrá una superficie útil no menor de catorce (14) metros cuadrados en viviendas de dos dormitorios, dieciséis (16) metros cuadrados en viviendas de dos dormitorios, dieciocho (18) metros cuadrados en viviendas de tres dormitorios y veinte (20) metros cuadrados en viviendas de cuatro dormitorios. Uno de sus lados tendrá una longitud libre de, al menos, doscientos setenta (270) centímetros; su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor que tres (3) metros.

b) Estancia-comedor: Tendrá una superficie útil no menor de dieciséis (16) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores.

c) Estancia-comedor-cocina: Tendrá una superficie útil no menor de veinte (20) metros cuadrados en viviendas de uno y dos dormitorios, veinticuatro (24) metros en viviendas de tres y cuatro dormitorios. Cumplirán el resto de las condiciones anteriores, con posibilidad de disponer de la cocina en armario.

d) Cocina: Tendrá una superficie no menor que siete (7) metros cuadrados de los que dos (2) metros cuadrados pueden corresponder al lavadero en pieza independiente; uno de sus lados con dimensión mínima de ciento sesenta (160) centímetros.

e) Cocina-comedor: Tendrá una superficie mínima de ocho (8) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones señaladas para la cocina, con uno de sus lados con dimensiones mínimas de doscientos cuarenta (240) centímetros.

f) Dormitorio doble: En el caso de que la vivienda cuente con un único dormitorio doble, éste tendrá una superficie de, al menos, diez (10) metros cuadrados, con uno de sus lados con dimensión mínima de doscientos cuarenta (240) centímetros.

g) Dormitorio sencillo: Tendrá una superficie de seis (6) metros cuadrados con uno de sus lados de longitud libre no menor que dos (2) metros.

h) Cuarto de aseo: Tendrá una superficie no menor que tres (3) metros cuadrados. Dispondrá, al menos, de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse desde la cocina ni desde ningún dormitorio. Si el acceso se dispusiera desde la estancia ambas plazas deberán quedar separadas por un distribuidor con doble puerta. En caso de haber más de un cuarto de aseo, uno de ellos tendrá una superficie no menor de tres (3) metros cuadrados y acceso independiente, pudiendo el resto una superficie no menor de uno con cincuenta (1,5) metros cuadrados y ser accesible desde los dormitorios.

i) Pasillos: Tendrán una anchura mínima de noventa (90) centímetros. Podrán existir estrangulamientos de hasta ochenta y cinco (85) centímetros, siempre que su longitud no supere los cuarenta (40) centímetros y en ningún caso enfrentados a una puerta. La disposición de las puertas de las piezas

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

respecto a los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de cincuenta (50) centímetros por ciento ochenta (180) centímetros.

j) Tendedero: Salvo si existiese tendedero común, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en patio de parcela o en azotea, toda vivienda estará dotada de una zona cubierta y abierta al exterior destinada a tender la ropa, que no será visible desde el espacio público, por lo que, si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida.

k) Vestíbulo: Tendrá una superficie no menor que uno cuarenta (1,40) m<sup>2</sup> y un lado libre mínimo de ciento diez (110) centímetros.

Se adjunta cuadro-resumen de las magnitudes básicas indicadas:

| CUADRO RESUMEN PROGRAMA DE LA VIVIENDA (Superficies Útiles) |                                      |               |                                 |               |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------|---------------------------------|---------------|
| Estancia                                                    | 1 dormitorio                         | 2 dormitorios | 3 dormitorios                   | 4 dormitorios |
|                                                             | 14 m2                                | 16 m2         | 18 m2                           | 20 m2         |
| Estancia – Comedor                                          | 16 m2                                |               | 18 m2                           | 20 m2         |
| Estancia – Comedor – Cocina                                 | 20 m2                                |               | 24 m2                           |               |
| Cocina                                                      | 7 m2 (5 m2 cocina + 2 m2 lavadero)   |               |                                 |               |
| Cocina – comedor                                            | 8 m2 (mínimo un lado de 240 cm.)     |               |                                 |               |
| Dormitorios                                                 | Doble                                |               | Sencillo                        |               |
|                                                             | 10 m2 (mínimo 1 lado de 240 cm)      |               | 8 m2 (mínimo un lado de 200 cm) |               |
| Aseo / Baño                                                 | Cuarto de baño                       |               | Aseo                            |               |
|                                                             | 3 m2 (lavabo, ducha/bañera, inodoro) |               | 1,5 m2 (lavabo, inodoro)        |               |
| Pasillos                                                    | Anchura mínima 90 cm.                |               |                                 |               |
| Vestíbulo                                                   | 1,40 m2 (mínimo un lado de 110 cm.)  |               |                                 |               |

### 3.3.3. Situación de las viviendas.

1. No se permiten viviendas situadas en planta sótano o semisótano. No obstante en planta semisótano se autoriza la instalación de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar y siempre que se cumplan las condiciones de calidad e higiene.

2. Las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio público o a patios que cumplan las condiciones previstas en este POM.

Al menos, el salón dará a calle, espacio libre público o a patio en el que se pueda inscribir un círculo de 6 m. de diametro, con 30 m<sup>2</sup> de superficie; en este ultimo supuesto la luz recta minima será de 5 m. de longitud.

3. Se recomienda que todas las viviendas de nueva planta se dispongan de modo que sea posible la ventilación natural cruzada entre fachadas opuestas.

### 4. Altura de techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo en viviendas de nueva construcción será de doscientos cincuenta (250) centímetros. En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo la altura mínima libre podrá ser de doscientos veinte (220) centímetros. En las restantes habitaciones esta altura puede admitirse con la condición de que en cada habitación suponga menos del veinte por ciento (20%) de su superficie.

### 5. Accesibilidad a las viviendas.

Se realizará según las previsiones del Código de Accesibilidad, del Código Técnico de Edificación o Normativa complementaria o de desarrollo en estas materias.

### 6. Condiciones de iluminación y ventilación.

a. Todas las piezas habitables dispondrán de ventanas con superficie acristalada mayor o igual a un décimo (1/10) de la superficie útil de la pieza. Esta condición no es aplicable a los cuartos de aseo.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

b. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, un veinteavo (1/20) de la superficie útil de la pieza. En los cuartos de aseo que no ventilen por fachada o patio se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica.

c. Las cocinas dispondrán de conductos de eliminación de humos o gases directamente al exterior.

#### 3.3.4. Dotación de aparcamientos.

En todo edificio de viviendas de nueva planta se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamientos de automóviles por cada 150 m<sup>2</sup> edificados y, en todo caso, una por cada vivienda. No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamientos aquellos edificios en los que esté prevista la realización de un número de viviendas igual o inferior a 2 unidades y que estando situados en solares que no siendo resultantes de fraccionamiento de otros existentes en la fecha de entrada en vigor de la presente normativa, cumplan además alguna de las condiciones siguientes:

a) Tener un fondo inferior a diez (10) metros.

b) Tener una superficie inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

c) Tener una fachada inferior a ocho (8) metros.

Se establecerán las reservas de plazas para PMR previstas en la legislación vigente.

#### 3.3.5. Residencia Comunitaria.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso serán de aplicación las correspondientes a los edificios o locales destinados al uso de hospedaje.

La dotación mínima de aparcamiento de automóviles será de una plaza por cada cuatro (4) habitaciones.

### Art. III.4. Características Uso Terciario.

#### 3.4.1. Definición y clases.

1. Se incluyen las actividades que tienen por finalidad la prestación de servicios al público o dar alojamiento temporal a las personas ya sea de forma individual o colectiva.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, las actividades terciarias y asimilables se dividen en las siguientes clases:

a) Comercial.

b) Hotelero.

c) Oficinas.

d) Recreativo. Salas de reunión.

#### SECCIÓN 1ª: USO COMERCIAL.

#### 3.4.2. Definición.

Uso comercial es aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, destinados a suministrar mercancías mediante la venta al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local (restaurantes, bares y cafeterías) o a prestar servicios a particulares y cuantas actividades cumplieren funciones similares.

#### 3.4.3. Dimensiones.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hacen referencia a la superficie se entenderá que ésta incluye las destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y aparcamiento de vehículos.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso a una vivienda salvo que se trate de una edificación de vivienda unifamiliar.

#### 3.4.4. Aseos.

1. Los locales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados un retrete y un lavabo; y por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo y condiciones con referencia a la superficie total incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

#### 3.4.5. Altura libre de pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

#### 3.4.6. Dotación de aparcamientos.

1. Se dispondrá una plaza de aparcamientos de automóviles por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados de superficie comercial (las superficies inferiores no precisan realizar reserva).

2. No obstante se considerarán excluidos de la reserva de aparcamiento aquellos edificios situados en solares que no estando incluidos en Unidades de Actuación que se puedan delimitar en desarrollo de este POM y no siendo resultantes del fraccionamiento de otros existentes en la fecha de entrada en vigor de la presente normativa, que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

- a) Tener un fondo inferior a diez metros.
- b) Tener una fachada inferior a ocho (8) metros.

#### 3.4.7. Pasajes comerciales.

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

### SECCIÓN 2ª: HOTELERO (TH).

#### 3.4.8. Condiciones de aplicación.

1. Su regulación se hará aplicando las condiciones del uso de vivienda complementadas con las disposiciones oficiales en materia hotelera.

2. Las actividades o usos complementarios se sujetarán a las condiciones que se establecen en estas Normas para cada uso pormenorizado.

3. La dotación mínima de aparcamientos de automóviles será de una plaza por cada dos (2) habitaciones.

### SECCIÓN 3ª: USO OFICINAS (TO).

#### 3.4.9. Definición.

Se considera uso de oficinas aquel servicio que corresponde a actividades que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros. Se incluyen en esta categoría puras de oficinas, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción y servicios) que consumen espacio propio e independiente.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

#### 3.4.10. Altura libre de pisos.

La distancia mínima del suelo a techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo que se sitúen en locales de entreplanta adscritos a planta baja en cuyo caso podrá ser de doscientos veinte (220) centímetros.

#### 3.4.11. Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento de automóviles por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie de oficina, cuando esta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada 250 metros cuadrados. No obstante, quedarán exentos de la reserva de aparcamientos aquellos edificios situados en solares que no están incluidos en Unidades de Actuación que se puedan delimitar en desarrollo de este POM y no siendo resultantes del fraccionamiento de otras existentes en la fecha de entrada en vigor de la presente normativa, que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

- a) Tener un fondo inferior a diez (10) metros.
- b) Tener una fachada inferior o igual a ocho (8) metros.

#### SECCIÓN 4ª: RECREATIVO/SALAS DE REUNIÓN (TR).

#### 3.4.12. Definición.

Se consideran Salas de Reunión aquellos locales en que el servicio que se presta está destinado a actividades ligadas al fomento del ocio y recreo cultural (teatros, cines, etc.) así como las correspondientes a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiestas y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

#### 3.4.13. Condiciones de aplicación.

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

#### Art. III.5. Características Uso Industrial (I).

#### 3.5.1. Definición.

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de obtención, elaboración y transformación de los productos, comprendiendo también las operaciones que se realizan en locales destinados al depósito, conservación, guarda, almacenaje y distribución de productos a fabricantes, instaladores o mayoristas. Se incluyen también las actividades artesanales y los oficios artísticos, así como las actividades de reparación de productos ya sean de consumo industrial o doméstico, comprendiendo las relacionadas con el automóvil.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen dos (2) categorías y tres (3) situaciones, atendiendo respectivamente a:

- a) Las molestias, efectos nocivos, daños y alteraciones que pueden producir sobre las personas y el medio ambiente.
- b) El entorno en que están situadas.

#### 3.5.2. Categorías.

Para la clasificación de actividades según los conceptos de “molestas”, “insalubres”, “nocivas” o “peligrosas” se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre que será de aplicación simultánea con las presentes Normas, sin perjuicio de la aplicación de las adaptaciones e interpretaciones que produzca el desarrollo legislativo en la materia de acuerdo con el cambio tecnológico.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones particulares contenidas en las presentes Normas, la determinación de las categorías de actividades se establece de acuerdo con los criterios siguientes:

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

**CATEGORÍA I:** Actividad compatible con la vivienda en zonas de fuerte predominio residencial. Comprende los talleres o pequeñas industrias y almacenes que por sus características no molesten al vecindario por desprendimientos de gases y olores o den lugar a ruidos y vibraciones.

**CATEGORÍA II:** Comprende las actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas no admitidas en zonas de predominio residencial pero que pueden autorizarse en zonas industriales o aisladas de cualquier asentamiento residencial o industrial.

### 3.5.3. Situaciones.

En función de las posibles ubicaciones en relación con su entorno los usos industriales se clasifican en:

**SITUACIÓN A:** En planta baja o semisótano de edificios con viviendas u otros usos no industriales y siempre que el acceso se resuelva de forma independiente y que no cause molestias a los vecinos.

**SITUACIÓN B:** En naves o edificios calificados como industriales o almacenes en zonas residenciales, con fachada a la calle y siempre que el acceso se resuelva de manera que no cause molestias a los vecinos.

**SITUACIÓN C:** En edificios situados en zonas industriales.

### 3.5.4. Condiciones de compatibilidad.

1. Para que una actividad industrial pueda ser compatible en la misma parcela con usos residenciales cumplirá como mínimo las siguientes condiciones:

a) No se realizarán operaciones que precisen la fusión de metales o procesos electrolíticos que puedan desprender gases, vapores, humos, polvo o vahos salvo que éstos sean recogidos y expulsados al exterior por chimeneas de características reglamentarias tras la eliminación de su posible toxicidad.

b) No se utilizarán disolventes inflamables para la limpieza de la maquinaria o para cualquier otra operación; asimismo las materias primas estarán exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas.

c) En todo local en que existan materias combustibles (como recortes de papel, cartón, plástico o virutas de madera) se instalarán sistemas de alarma por humos y rociadores automáticos.

d) No se permitirán los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica, así como tampoco las gasolineras.

e) La instalación de maquinaria será tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones que se transmitan al exterior.

f) La insonorización de los locales de trabajo será tal que fuera de ellos y en el lugar mas afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido de fondo no se incremente en más de 3 db(A) equivalente a la duplicación del nivel de ruido.

2. En zonas de uso característico distinto al industrial cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá de muros y soluciones de separación con los predios colindantes de uso no industrial, a partir de los cimientos, que garanticen la no transmisión de vibraciones, sonidos o cualquier otro tipo de incidencias similares.

Estos edificios deberán ubicarse en calles de anchura no inferior a (8) metros con acceso de camiones y furgonetas sin necesidad de realizar maniobras complejas en la vía pública.

### 3.5.5. Limitaciones por fuego y explosión.

1. Todas las actividades en las que se manipulen materiales inflamables o explosivos se instalarán con los sistemas de equipamiento y utillaje necesarios para combatirlo en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales desperdicios al aire libre.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

2. En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables y explosivos en locales que formen parte o sean contiguos a edificios residenciales. Estas actividades se instalarán siempre en edificios dentro de zonas industriales.

3. Todos los edificios y locales que alberguen usos industriales verificarán las normativas de protección contra incendios.

#### 3.5.6. Limitaciones por vibraciones.

1. Se prohíbe el funcionamiento de cualquier de cualquier máquina o actividad que produzcan en las viviendas vibraciones superiores a los umbrales de percepción de vibración.

2. Se entenderá por umbral de percepción de vibración el mínimo movimiento del suelo, paredes o estructuras capaz de originar en la persona normal conciencia de vibración por métodos directos, tales como sensaciones táctiles o visuales de pequeños objetos en movimiento (platos, lámparas, cristales).

3. Para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del resto del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibraciones.

#### 3.5.7. Limitaciones por contaminación atmosférica y olores.

1. Las actividades clasificadas como “insalubres”, en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de materias en suspensión por procedimiento eléctrico o higroscópico.

2. En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la legislación ambiental.

3. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

#### 3.5.8. Limitaciones por vertidos y saneamiento.

1. Las aguas residuales procedentes de actividades industriales se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a la red general de saneamiento.

Las industrias implantadas o que pretendan implantarse en el municipio deberán contar con el atamamiento necesario y adecuado para que todo vertido industrial que se efectúe a la red de alcantarillado municipal tenga las características que lo hagan asimilable al agua residual doméstica, aplicándose, si fuese necesario, los tratamientos previos oportunos, de manera que todas las aguas vertidas sean compatibles con el sistema de depuración que se está instalado.

2. Las aguas residuales procedentes de las actividades industriales con vertidos a la red general de saneamiento no podrán contener:

a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o dimensiones que, por ellas mismas o por interacción con otras, produzcan obstrucciones o dificulten los trabajos de su conservación y de su mantenimiento tales como cenizas, huesos, serrín, alquitrán, plástico, pinturas, vidrios, etc.

b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables, como gasolina, nafta, petróleo, fuel-oil, “white spirit”, benceno, tolueno, xileno, tricloretileno, perclorotileno, etc.

c) Aceites y grasas flotantes en proporción superior a 100 mgrs./litro.

d) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo cálcico, bromatos, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc.

e) Gases o vapores combustibles inflamables, explosivos o tóxicos o procedentes de motores de explosión.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

f) Materias que por razón de su naturaleza, propiedades y cantidad ya sea por ellas mismas o por interacción con otras, originen o puedan originar:

- f.1. Algún tipo de molestia pública.
- f.2. La formación de mezclas inflamables o explosivas con el aire.
- f.3. La creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las Instalaciones Públicas de Saneamiento.

g) Materias que, por ellas solas o como consecuencia de procesos o reacciones que se desarrollen dentro de la red, tengan o adquieran alguna propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los materiales de las instalaciones municipales de saneamiento, o perjudicar al personal encargado de la limpieza y conservación.

h) Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus efectos nocivos potenciales.

3. No se admitirá la acumulación de desechos industriales en espacios públicos, salvo en los recipientes autorizados para la recogida de basuras.

#### 3.5.9. Dotación de aparcamientos.

1. Existirá una plaza de aparcamientos para vehículos automóviles por cada trescientos (300) metros cuadrados construidos, considerándose exentos de esta dotación los talleres de superficie inferior.

Los talleres específicos de reparación de automóviles dispondrán en cualquier caso de una plaza de aparcamientos por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie útil de taller.

2. Si hubiera además en el mismo edificio oficinas, despachos o dependencias administrativas, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.

3. Cuando la superficie industrial o de almacenaje sea superior a quinientos (500) m<sup>2</sup>, existirá una zona de carga o descarga de mercancías en el interior de la parcela o edificio con capacidad suficiente para un camión por los primeros quinientos (500) m<sup>2</sup> de superficie industrial o de almacenaje y de dos camiones para superficies superiores, además de un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras en la vía pública.

#### Art. III.6. Características Uso Dotacional (D).

##### 3.6.1. Definición y clases.

1. Se conceptúa como uso de equipamiento y servicios públicos aquel de carácter dotacional que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de tipo administrativo como de abastecimiento o infraestructurales. Pueden ser de carácter público, privado o colectivo.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen usos pormenorizados:

A) Infraestructuras Básicas y Servicios (DEIS). Comprende los servicios vinculados al suministro de agua, energía, telefonía y alumbrado.

Incluye las instalaciones mediante las cuales se provee de servicios básicos a los ciudadanos tales como mercado de abastos, matadero, cementerio, vertedero, surtidores de combustible para los vehículos, etc.

B) Docente (DEDU): comprende las actividades regladas de enseñanza así como las guarderías y otras actividades educativas no regladas (academias, centro de idiomas, etc.).

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

C) Cultural-Deportivo (D-CU-DE): comprende las actividades de conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, sala de exposiciones, etc.).

Incluye las instalaciones destinadas a la enseñanza y práctica de la cultura física y los deportes.

D) Administrativo-Institucional: comprende los servicios de administración y gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles, así como los de salvaguarda de las personas y los bienes (policía y similares) y mantenimiento de la ciudad (limpieza y similares).

E) Sanitario-Asistencial. Comprende las actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos y, en general, las relacionadas con la sanidad. El uso Tanatorio se considera incluido.

Incluye la prestación de asistencial no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales así como las actividades de desarrollo de creencias religiosas y la residencia de miembros de comunidades religiosas.

### 3.6.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para los usos comprendidos en este apartado serán de aplicación a los terrenos que se destinan a tal fin en la documentación gráfica del Plan.

2. Igualmente serán de aplicación estas condiciones a los terrenos que se destinen a los citados usos en virtud de figuras del planeamiento que desarrollen el Plan e incluso cuando, sin estar expresamente previsto en el planeamiento, se destinen a alguno de los fines señalados en el artículo precedente.

3. Los usos considerados cumplirán, además de las condiciones señaladas en este Plan, las disposiciones vigentes en la materia correspondiente y, en su caso, las que sean de aplicación por afinidad con otros usos de los que se recogen en la presente normativa.

### 3.6.3. Condiciones de sustitución.

1. Ninguno de los usos considerados en este apartado podrá ser sustituido sin mediar informe de los Servicios Técnicos Municipales en el que se justifique que tal dotación no corresponde a necesidades reales o que estas quedan satisfechas por otro medio.

2. Además de la condición anterior, la sustitución de los usos de equipamientos y servicios públicos quedará sujeta a las limitaciones siguientes:

Los usos de equipamiento docente, cultural, sanitario, social-asistencial y público-administrativo podrán sustituirse entre sí.

Los restantes usos considerados en este apartado podrán ser sustituidos por cualquier otro de los incluidos en las categorías globales de Equipamientos y Servicios Públicos y Espacios Libres Públicos.

### 3.6.4. Dotación de aparcamientos.

1. Los usos dotacionales de nueva planta dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóviles por cada trescientos (300) metros cuadrados construidos.

2. En aquellos casos, de nueva planta, que puede presuponerse una concentración de personas se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóviles por cada treinta (30) personas de capacidad. En los equipamientos de carácter docente, para el cálculo de la dotación de aparcamiento de automóviles se computará exclusivamente el número de personas cuya edad supere la mínima legalmente establecida para la conducción de vehículos de turismo.

3. Los usos dotacionales cuya actividad genere la afluencia de autobuses, deberán disponer una superficie en el interior de la parcela capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) personas de capacidad o fracción..

4. Los Servicios Públicos cuya actividad genere carga y descarga de mercancías, tales como los mercados de abastos, dispondrán de una superficie destinada al desarrollo de estas operaciones en proporción análoga a la establecida para las actividades comerciales a las que pueden ser asimilados.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

**Art. III.7. Características Uso Comunicaciones-Transporte (DC).****3.7.1. Definición y clases.**

1. El uso para el transporte y las comunicaciones corresponde a los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos en sus distintas categorías, así como los destinados a su estacionamiento.

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

a) Red viaria: espacio que se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficie habituales en las áreas urbanas.

b) Red ferroviaria: cuando se destina a facilitar el movimiento de los vehículos sobre raíles.

**3.7.2. Aplicación.**

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan, así como a los que queden afectados a este uso por el planeamiento ulterior.

2. Serán de aplicación también en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de las Normas Urbanísticas.

**3.7.3. Clasificación de la red viaria urbana.**

De acuerdo con su función en los desplazamientos en la ciudad, se establece la siguiente jerarquización de la red viaria:

a) Distribuidores primarios (V1): Son las vías que garantizan la circulación en la ciudad en su conjunto. Los desplazamientos de mayor distancia entre zonas extremas o entre el centro y la periferia deben canalizarse por estas vías. Asimismo, pertenecen a esta categoría las travesías de carreteras que canalizan el tráfico que atraviesa la ciudad dentro de un itinerario interurbano o metropolitano.

b) Distribuidores locales (V2): Son los corredores que recogen el tráfico urbano entre zonas diferentes, o bien el que confluye desde cada zona a las vías primarias.

c) Calles secundarias (V3): Soportan el tráfico rodado de residentes con separación de tráfico o en coexistencia con el peatonal. Desde ellas se accede directamente a la edificación.

d) Calles peatonales (V4): Esta excluido el tráfico rodado, salvo el de los vehículos de servicio ocasionalmente.

**3.7.4. Dimensiones características del viario.**

1. Las dimensiones de las calzadas serán establecidas por los Servicios Técnicos Municipales, o por los organismos competentes de la Administración Autonómica y del Estado sobre la base de las intensidades del tráfico y del entorno por el que transcurre, utilizándose como referencia para el suelo urbano y con carácter obligatorio en el suelo urbanizable, para cada uno de los rangos siguientes:

2.

|                          | Distancia mínima entre alineaciones (m) | Ancho mínimo de calzada sin aparc. (m) | Radio mínimo en intersec.(m) | Ancho mínimo de aceras (m) | Pendiente máxima (%) | Velocidad de diseño (km/h) |
|--------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------------|----------------------|----------------------------|
| Distribuidores Primarios | 16                                      | 7                                      | 10                           | 3                          | 6                    | 50                         |
| Distribuidores locales   | 14                                      | 6                                      | 8                            | 2                          | 8                    | 40                         |
| Calles secundarias       | 10                                      | 5                                      | 6                            | 1'8                        | 10                   | 30                         |
| Vías industriales        | 15                                      | 7                                      | 10                           | 2                          | 5                    | 30                         |
| Vías peatonales          | 5                                       |                                        |                              |                            | -                    |                            |

La existencia de pendientes superiores al 6% para el tránsito es independiente de la necesidad de que exista un itinerario peatonal accesible con una pendiente no superior al 6%. En cualquier caso,

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

existirán itinerarios peatonales accesibles con las características técnicas indicadas en la legislación vigente.

Las vías en fondo de saco no podrán servir a más de veinte (20) viviendas y tendrá una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros, disponiendo en su final de una raqueta o glorieta para el giro de vehículos.

3. Los aparcamientos públicos al aire libre cuando se sitúen anejos a las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, cumpliendo las condiciones mínimas (en lo que a anchura se refiere) que se señalen a continuación:

- Aparcamientos en línea, doscientos (200) centímetros.
- Aparcamientos en batería, cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- Aparcamiento en espina, cuatrocientos (400) centímetros.

Para supuestos de plazas destinadas a personas de movilidad reducida (PMR) se estará a lo indicado en el Art. 35 de la Orden VIV/561, o normativa que la complemente o sustituya, presentando las plazas estas dimensiones:

- Las plazas dispuestas en perpendicular o diagonal a la acera tendrán dimensión mínima de 5,00 largo \* 2,20 ancho, dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a una plaza y un ancho mínimo de 1,50 m.

Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente.

- Las plazas dispuestas en línea tendrán dimensión mínima de 5,00 largo \* 2,20 ancho, dispondrán de zona de aproximación y transferencia posterior de una longitud igual a una plaza y un ancho mínimo de 1,50 m.

Art. III.8. Características Uso Zonas Verdes (DV).

3.8.1. Definición.

1. Comprende los terrenos destinados al ocio y recreo, a plantaciones de arbolado y jardinería y al desarrollo de juegos infantiles con objeto de garantizar la salubridad, ocio y esparcimiento de la población.

3.8.2. Aplicación.

2. Las condiciones que se señalan para los espacios libres públicos serán de aplicación de los terrenos que se representan en la documentación gráfica del Plan y a los que el planteamiento destine a tales fines.

3. Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planteamiento, se destine a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.

4. En los espacios libres públicos podrá disponerse instalaciones (kioskos, bares, etc.) con una ocupación máxima del 10% de su superficie sin rebasar los cuatro (4) metros de altura máxima. Igualmente se podrá autorizar la disposición de aparcamientos en superficie ó vías de tráfico rodado interior o tangencial. Su superficie no será superior al 15% de la superficie total ordenada.

3.8.3. Acceso a los edificios desde parques y jardines públicos.

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y vehículos de servicio.

Art. III.9. Movilidad. Accesibilidad. Reserva de Plazas de Aparcamiento para PMRs.

Cualquier uso a implantar durante la vigencia de este POM deberá justificar el cumplimiento de las previsiones del CTE, del Decreto 158/97-Código de Accesibilidad y la Orden VIV/561/2010, así como las normativas que los modifiquen o desarrollen.

Se reservarán reservaran plazas para PMRs, según las previsiones de la Legislación vigente:

- Orden VIV/561. Artículo 35.1.

1. Los principales centros de actividad de las ciudades deberán disponer de plazas de aparcamiento reservadas y diseñadas para su uso por personas con movilidad reducida. Como mínimo una de cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo, será reservada.

- CTE-DB SUA9. Apart. 1.2.3.

1. Todo edificio de uso Residencial Vivienda con aparcamiento propio contará con una plaza de aparcamiento accesible por cada vivienda accesible para usuarios de silla de ruedas.

2. En otros usos, todo edificio o establecimiento con aparcamiento propio cuya superficie construida exceda de 100 m<sup>2</sup> contará con las siguientes plazas de aparcamiento accesibles:

a) En uso Residencial Público, una plaza accesible por cada alojamiento accesible.

b) En uso Comercial, Pública Concurrencia o Aparcamiento de uso público, una plaza accesible por cada 33 plazas de aparcamiento o fracción.

c) En cualquier otro uso, una plaza accesible por cada 50 plazas de aparcamiento o fracción, hasta 200 plazas y una plaza accesible más por cada 100 plazas adicionales o fracción.

En todo caso, dichos aparcamientos dispondrán al menos de una plaza de aparcamiento accesible por cada plaza reservada para usuarios de silla de ruedas.

- Decreto 158/97. Código Accesibilidad. Art. 26.

1.- Los garajes y aparcamientos de uso público, ya sean exteriores o interiores, que estén al servicio de un edificio, establecimiento o instalación de uso público deberán reservar plazas de estacionamiento para vehículos que se utilicen para transporte de personas con movilidad reducida, y deberán cumplir las siguientes características:

- Proximidad máxima a los accesos para peatones.

- Estar debidamente señalizadas.

2.- El número de plazas a reservar, con las características citadas, será como mínimo de una plaza cada 50 o fracción.

- Diseño de Vías.

De acuerdo a las previsiones del Art. 5.3. de la Orden VIV/561/2010, cuando el ancho o la morfología de la vía impidan la separación entre los itinerarios vehicular y peatonal a distintos niveles, se adoptará una solución de plataforma única de uso mixto.

#### **TÍTULO IV. REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.**

##### **CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.**

###### **Art. IV.1.1. Definición.**

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destine, y por las Normas particulares de la zona de ordenación urbanística en que se localice.

###### **Art. IV.1.2. Clases de condiciones.**

1. A efectos de la aplicación de las determinaciones que se establecen en los diversos capítulos del presente título se distinguen las condiciones que deben cumplir las edificaciones en relación a:

a) Condiciones de volumen.

b) Condiciones de higiene y dotaciones.

c) Condiciones de estética.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

2. A los efectos de la aplicación de las condiciones que se definen en las secciones siguientes de este capítulo los términos utilizados en relación con:

- a) Las parcelas.
- b) La posición de la edificación.
- c) La ocupación de la parcela.
- d) El aprovechamiento de las parcelas.

#### SECCIÓN 1ª: DEFINICIONES SOBRE PARCELAS.

##### Art. IV.1.3. Parcela.

1. Es toda porción de suelo urbano o urbanizable, cuyas dimensiones mínimas y características típicas deben estar definidas por el planeamiento urbanístico oportuno, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico vinculado a todos los efectos a la ordenación urbanística.

2. La unidad de parcela resultante del planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquéllas comprenda varias de éstas o viceversa.

##### Art. IV.1.4. Superficie de parcela.

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

##### Art. IV.1.5. Parcela mínima y parcela indivisible.

1. Parcela mínima es la establecida en el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que aquellas que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.

2. De acuerdo con el artículo 90 de la LOTAU, son indivisibles las siguientes fincas y parcelas:

- a) Las que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de parcelas o fincas colindantes con la finalidad de agruparlos y formar una nueva con las dimensiones mínimas exigibles.
- b) Las de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas pueda segregarse con el mismo fin señalado en la letra anterior.
- c) Las que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
- d) Las vinculadas o afectadas legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellas.

3. La cualidad de indivisibilidad debe reflejarse obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

4. Las parcelas existentes de dimensiones inferiores a la mínima tienen el carácter de indivisibles pero -en ningún caso- serán consideradas inedificables o fuera de ordenación.

##### Art. IV.1.6. Linderos.

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de las colindantes.
2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía que le da acceso, son linderos laterales los restantes, llamándose fondo la linde opuesta a la frontal.
3. Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán consideración de lindero frontal todas las lindes a vía, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúa el acceso a la misma.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos, cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

**Art. IV.1.7. Alineaciones.**

1. Alineaciones oficiales son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones del Plan de Ordenación Municipal, o en los Planes Parciales o en los Estudios de Detalle, que se redacten y separen:

a) Los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.

b) Las superficies edificables de las libres dentro de una misma parcela. Corresponde a la alineación interior.

2. Alineaciones actuales son las existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos. Coinciden con el lindero frontal.

3. a) En las zonas consolidadas la distancia mínima de la alineación al eje de la calle será de 3,5 m., retranqueándose en el caso de que las calles sean inferiores 3,50 m desde el eje de la calle (salvo las excepciones indicadas para los callejones en el Planeamiento vigente).

b) En las esquinas se dejarán chaflanes de 3 metros de cuerda. Se exceptúan de esta previsión las esquinas interiores a la zona “Áreas de altura 3 plantas, (B+2)”, en éstas se mantendrán las alineaciones actuales. Para distancias al eje de la calle inferiores a 3,50 se estará a lo dispuesto en el epígrafe previo.

c) Las calles de nueva apertura destinadas al tránsito rodado público tendrán una anchura mínima de 10 metros entre cerramientos ó alineaciones.

**Art. IV.1.8. Rasantes.**

1. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

2. Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de plazas o calles, definidas en los documentos oficiales vigentes.

3. Rasante actual es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el planeamiento no señala otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

4. Rasante natural del terreno es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación debida a trabajos realizados.

**Art. IV.1.9. Solar.**

Para que una parcela sea considerada como solar ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

a) Condiciones de planeamiento: Tener aprobado el planeamiento que la califica como destino en un uso edificable.

b) Estar dotada, al menos, de los siguientes servicios urbanísticos:

- Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.

- Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema con suficiente capacidad de servicio.

- Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circundan.

c) Condiciones de gestión: para que una parcela sea edificable deberá tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos de planeamiento urbanístico, incluyendo en su caso, las correspondientes a la Unidad de Actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

#### SECCIÓN 2ª: DEFINICIONES SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

##### Art. IV.1.10. Referencias de la edificación.

En el planeamiento urbanístico municipal se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a) Cerramiento: cerca ó muro situado sobre los linderos que delimita la parcela.

b) Fachada: plano o planos verticales que por encima de un terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes o entrantes permitidos respecto a la alineación exterior o interior.

c) Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

##### Art. IV.1.11. Posición de la edificación respecto a la alineación.

1. Respecto a las alineaciones la edificación podrá estar en algunas de estas situaciones:

a) En línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.

b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.

2. Salvo los salientes de la fachada que expresamente se autoricen en el planeamiento, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto de la alineación exterior.

##### Art. IV.1.12. Retranqueo.

1. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de la edificación y la alineación oficial exterior o cualquiera de los linderos de la parcela. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

2. En función de la posición del lindero respecto al cual se establece pueden existir retranqueos a fachadas o frente de parcela, retranqueo a fondo y retranqueo a lateral.

Se exceptúan de esta previsión las alineaciones de la zona “Áreas de altura 3 plantas (B+2)”, en éstas se mantendrán las alineaciones actuales.

3. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

##### Art. IV.1.13. Tipologías edificatorias.

Las tipologías edificatorias a las que el planeamiento municipal puede hacer referencia en la regulación de las zonas de ordenación urbanística, responden a las siguientes definiciones de:

Edificación Alineada a Vial (EAV): que comprende aquellas edificaciones que se adosan a los linderos públicos, al menos en partes sustanciales de las mismas, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoya.

En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

a) Edificación en Manzana Cerrada (EMC): que comprende aquellas edificaciones lineadas a vial en las que predomina la superficie ocupada de la parcela por la construcción con respecto a los espa-

cios libres interiores, que se localizan de forma dispersa o aleatoria en las diferentes parcelas que conforman la manzana.

b) Edificación en Manzana Abierta (EMA): que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial, en todo o en parte de la longitud de la alineación, en las que las alineaciones interiores se disponen de manera que configuren un espacio libre interior, central y homogéneo, de carácter comunitario para cada parcela o para toda la manzana, pudiendo, en su caso, estar ocupado excepcionalmente en la planta baja.

Edificación Aislada (EA): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan separadas de todos los lindes de la parcela, al menos en su mayor parte.

En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

a) Edificación Aislada Exenta (EAE): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.

b) Edificación Aislada Adosada (EAA): que comprende aquellas edificaciones aisladas que se adosan al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

Edificación Tipológica Específica (ETE): que comprende aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y predeterminada, bien en el planeamiento, bien a través de Estudio de Detalle (ED).

#### SECCIÓN 3ª: DEFINICIONES SOBRE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

##### Art. IV.1.14. Superficie ocupable.

1. Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en el planeamiento municipal.

2. La superficie ocupable puede señalarse:

a) Indirectamente como resultado de aplicar condiciones de posición tales como retranqueos, separación entre edificaciones, etc.

b) directamente mediante la delimitación en los planos de espacios libres no edificables.

3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de la edificación subterránea.

4. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos, separación a linderos y espacios libres no edificables salvo mayores limitaciones en normativa particular de la zona.

##### Art. IV.1.15. Ocupación o superficie ocupada.

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de las fachadas sobre un plano horizontal.

2. Los patios de luces no se incluirán en la superficie ocupada.

3. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en el planeamiento urbanístico.

#### SECCIÓN 4ª: DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS.

##### Art. IV.1.16. Superficie edificada por planta.

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, incluyendo los cuerpos volados cerrados por dos de sus lados.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres interiores a la manzana o parcela, los patios interiores de parcela que no estén cerrados en todo su perímetro, las plantas porticadas, las construcciones auxiliares, los elementos ornamentales en cubierta si carecen de uso o están destinados a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

Art. IV.1.17. Superficie edificada total.

1. Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

2. Se incluyen cuerpos volados y las terrazas cerradas al menos por dos de sus lados.

3. Los sótanos no computarán como superficie edificada cuando se utilicen como almacenes afectos a los usos del edificio en planta baja o garajes.

Con carácter general los sótanos no computarán en ningún caso como superficie edificada.

Art. IV.1.18. Superficie útil.

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques o elementos de cerramiento y división que la conformen. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal no superior a 100 cm<sup>2</sup>, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,90 metros.

Art. IV.1.19. Superficie edificable.

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o, en su caso, en un área.

2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.

b) El coeficiente de edificabilidad.

Art. IV.1.20. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad.

a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona o Unidad de actuación, incluyendo pues, tanto las superficies edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiendo por tal la de la parcela o, en su caso, la superficie de la zona o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y de cesión obligatoria.

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición y ocupación se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor de aplicación.

## CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS.

Art. IV.2.1. Aplicación.

Las condiciones de volumen que se establecen en el presente capítulo son aplicables a las obras de nueva planta. Estas determinaciones estarán supeditadas a las particulares de la zona de ordenación urbanística en que se localice.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>

**Art. IV.2.2. Sólido capaz.**

Es el volumen definido por el planeamiento urbanístico, dentro del cual debe de inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

**Art. IV.2.3. Altura de la edificación.**

La altura de una edificación es la medida de la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán unidades de longitud o número de plantas del edificio. Cuando las normas de la zona de ordenación urbanística señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos, que no podrán rebasarse en ninguno de los escalonamientos de la edificación si existiesen.

**Art. IV.2.4. Medición de la altura en unidades métricas.**

1. Para determinar la altura de un edificio, se tomará ésta por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado, hasta el plano superior del forjado del último piso que exista en primera crujía. En edificación abierta la altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

2. Si la cubierta es inclinada, la cornisa se podrá elevar cincuenta (50) centímetros sobre la altura definida en el punto uno y el tejado, a partir de ella, no excederá de 30° de pendiente. En ningún caso la cumbrera del tejado se elevará más de 3,25 metros sobre la línea de altura del edificio antes definida. Esta condición se cumplirá tanto en alineaciones exteriores como interiores.

3. Si la rasante de la calle a que da la fachada del edificio, originase en algún punto de la fachada una diferencia de cota de más de 80 centímetros por encima del correspondiente al punto medio de la fachada, la altura del edificio se determinará a partir del plano situado 80 centímetros bajo la rasante del punto más alto, es decir del punto cuya diferencia de cota por encima de la del punto medio sea mayor.

4. Si al aplicar la regla anterior se originan diferencias de cota de más de dos (2) metros entre puntos determinados de la fachada, se dividirá ésta en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida.

**Art. IV.2.5. Medición de la altura en número de plantas.**

La altura en número de plantas es el número de plantas que existen por encima de la rasante incluida la planta baja.

**Art. IV.2.6. Altura de piso y altura libre.**

Altura libre de pisos es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.

**Art. IV.2.7. Sótano y semisótano.**

1. Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de ochenta (80) centímetros por encima de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

2. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre entre ochenta (80) y ciento noventa (190) centímetros por encima de la rasante.

3. La altura libre no podrá ser inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

**Art. IV.2.8. Entreplanta.**

1. Es la planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja.

2. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda el cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita sin manifestarse en fachada. En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos la anterior condición.

3. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y, en todo caso, superior a doscientos veinte (220) centímetros.

Art. IV.2.9. Regulación de los entrantes en fachada.

1. Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a la altura libre de piso ni al ancho de hueco medido en el plano de la fachada. La profundidad se contará a partir de este plano o de la exterior más saliente si la terraza sobresaliera del plano de fachada.

2. Si en una construcción se proyectan soportales no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo. Su ancho interior libre será igual o superior a trescientos (300) centímetros, y su altura la que correspondiere a la planta baja del edificio según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

3. Para la zona “Áreas de altura 3 plantas, (B+2)”, no se admiten ni las terrazas entrantes ni los soportales.

Art. IV.2.10. Regulación de los cuerpos salientes en fachada.

1. Se entiende por cuerpos salientes en fachada los elementos habitables y ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones ó miradores, ó los elementos estructurales o decorativos que tienen esa disposición, como las cornisas o los aleros.

2. Salvo otras condiciones en las normas de cada zona o indicaciones específicas, los cuerpos salientes se atenderán a las siguientes previsiones:

a) Se permite la realización de balcones, miradores, balconadas, aleros y cornisas.

Los balcones, miradores y balconadas tendrán un saliente máximo de 40 cm.

Los aleros y cornisas tendrán un saliente máximo del 10% del ancho de la calle, sin rebasar 90 cm. Podrán ocupar toda la longitud de la fachada.

b) Cualquier elemento volado situado entre la rasante de la acera y la cota + 4,50 m. (cuatro cincuenta metros) sobre la misma se retranqueará 40 cm., respecto del bordillo de la acera. La altura mínima libre sobre la rasante de la acera, medida en cualquier punto de la misma, será de 3,00 m.

c) Todos los cuerpos salientes permitidos sobre planos de fachada que no sean cornisas o aleros quedarán separados de los linderos laterales, como mínimo, 1 metro. Los aleros o cornisas podrán ocupar toda la longitud de la fachada.

3. No se admiten cuerpos volados cerrados para ninguna de las zonas previstas en este POM.

Los balcones, miradores y balconadas se atenderán a las dimensiones tradicionales de la zona, con un vuelo máximo de 40 cm.

Los aleros y cornisas serán los correspondientes a dimensiones tradicionales, con un vuelo máximo de 50 cm. Incrementados (en su caso) con el vuelo de la teja y el canalón.

**CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE HIGIENE Y DOTACIÓN DE LOS EDIFICIOS.**

Art. IV.3.1. Definición y aplicación.

1. Son condiciones de higiene y dotación las que se establecen para garantizar la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

2. Las condiciones de higiene y dotación son de aplicación a los edificios de nueva planta. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

cumplimiento no presente desviación importante en el objeto de la misma. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalan en estas Ordenanzas.

3. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito estatal o autonómico.

#### SECCIÓN 1ª: CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES.

##### Art. IV.3.2. Pieza habitable.

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Exceptuando aquellos locales que necesariamente deban carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolla, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire, toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:

a) Dar sobre una vía o espacio libre público.

b) Dar a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

##### Art. IV.3.3. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.

1. No podrán instalarse en sótano piezas habitables.

2. En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de locales habitables si no están adscritos a usos residenciales, y siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación, y dispongan de las correspondientes barreras antihumedad.

##### Art. IV.3.4. Condiciones de iluminación y ventilación.

1. Sin perjuicio de las condiciones específicas que se imponen en las normas de cada uso, cualquier local o habitación debe tener garantizada una renovación mínima de 1 volumen por hora y contar con un nivel de iluminación artificial no inferior a 50 lux, medido sobre un plano horizontal teórico situado 75 cms. del suelo.

2. Los locales con ventilación exclusivamente realizada por medios mecánicos, sólo se admitirán cuando sean destinados a un uso que por sus especiales características requieran el aislamiento de la luz solar o deban estar ubicados en locales totalmente cerrados.

3. Se autoriza la ventilación forzada de locales no víveros situados en planta baja o sobre rasante. En cualquier caso se debe asegurar una renovación de aire de seis (6) volúmenes por hora.

4. Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

#### SECCIÓN 2ª. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS.

##### Art. IV.3.5. Patios de luces.

1. Se entenderá por patio el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación o en el interior de la parcela, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio o a crear en el interior espacios libres privados con jardinería.

2. Los patios de luces pueden ser interiores o cerrados y exteriores o abiertos. Se entenderá por patio abierto el que se abre al espacio libre o vía pública. En caso contrario, se denominará patio cerrado.

Para la zona “Áreas de altura 3 plantas (B+2)”, no se admiten patios abiertos a fachada.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

3. El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca el volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable que dicha mancomunidad de patio se establezca por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad; esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar las dimensiones mínimas que rigen para los patios interiores o cerrados.

4. Los patios mancomunados podrán separarse mediante rejās o cancelas, nunca mediante muros de fábrica y la diferencia de cota entre los pavimentos del suelo no podrá ser superior a un (1) metro.

Art. IV.3.6. Dimensiones de los patios de luces abiertos.

1. Son patios de luces abiertos a los entrantes e fachada en los que la relación de forma, siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada y F la longitud del frente que abre a la misma sea  $F > 1,5P$ .

2. Para que el entrante tenga el carácter de patio abierto, el valor de su profundidad en cualquier punto deberá ser mayor o igual a 1,5 metros.

3. El frente mínimo no podrá ser inferior a tres (3) metros, si ambos testeros son ciegos, ni a seis (6) metros si los testeros cuentan con huecos.

Art. IV.3.7. Dimensiones de los patios de luces cerrados.

1. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

| USO DEL LOCAL                     | LUCES RECTAS      |
|-----------------------------------|-------------------|
| Piezas habitables, excepto cocina | 0,30 H y 3 metros |
| Cocinas y escaleras               | 0,20 H y 3 metros |

2. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las condiciones anteriores, considerándose como paramento frontal el de la linde, aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, atendiéndose a lo establecido en esta normativa.

Art. IV.3.8. Cubrición de patios.

1. La superficie mínima de los patios no podrá reducirse con galerías, terrazas en voladizo ni salientes de cualquier tipo.

2. Los patios de ventilación -no patios de luces- podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios translúcidos,

### SECCIÓN 3ª. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS.

Art. IV.3.9. Dotación de agua.

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicios de agua corriente potable, con la dotación para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria de 150 litros por habitante.

2. No se podrán otorgar licencias para construcción de ningún tipo de edificio hasta tanto no quede garantizado caudal de agua necesaria para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal deberá acreditarse su procedencia, forma de captación, emplazamiento de ésta, aforos, análisis y garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano.

3. Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán el CTE DB-HS Salubridad y además garantizarán:

a) La continuidad en el servicio, cuando exista discontinuidad en el abastecimiento, por medio de un depósito regulador con capacidad para una dotación de un día.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

b) La presión de servicio por medio de un grupo de presión, cuando ésta sea inferior a diez (10) m.c.d.a. El grupo se instalará en un local con sumidero.

c) La previsión en cada acometida de un espacio para la instalación de un contador con dos llaves de paso.

d) La estanqueidad de la red a una presión doble de la prevista de uso.

e) La posibilidad de la libre dilatación de la canalización, respecto a sí misma y en los encuentros con otros elementos constructivos.

4. Se priorizará en las nuevas viviendas la instalación de depósitos que permitan la recogida, almacenaje y depuración del agua de lluvia y de las aguas grises procedentes del lavabo y de la ducha, para su posterior reciclaje y utilización en cisternas para el riego.

#### Art. IV.3.10. Red de saneamiento.

1. En las obras de nueva planta las aguas pluviales se conducirán al interior de la parcela prohibiéndose la instalación de bajantes que viertan a la calle o espacios públicos exteriores.

2. Las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red municipal, cumplirán las previsiones del CTE y verificarán las siguientes condiciones:

a) Los encuentros de los bajantes con la red horizontal se harán mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida.

b) La red horizontal de desagüe se dispondrá con pendiente mayor o igual de 1,0 %.

c) Se dispondrá una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal y la red general de alcantarillado.

d) Salvo en vivs. unifamiliares se dispondrá arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta general de registro cuando la instalación reciba aguas procedente del garaje-aparcamiento, u otra que contengan fangos o grasas.

e) Será posible la dilatación libre de las conducciones, respecto a sí misma y respecto a los encuentros con otros elementos constructivos.

#### Art. IV.3.11. Dotación de energía eléctrica.

1. Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general o bien por medio de fuentes de generación propias. Cumplirá la reglamentación vigente sobre la materia.

2. En el caso de existir centros de transformación en el interior de las parcelas o edificios, éstos no se podrán localizar por debajo del sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, aislamiento térmico, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública. Excepcionalmente, cuando no exista otra posibilidad, podrán autorizarse estas instalaciones previo acuerdo municipal.

#### Art. IV.3.12. Evacuación de humos.

1. En ningún edificio se permitirá la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2. Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a seis (6) metros.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

4. Es preceptivo el empleo de filtros purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones, colectivas de calefacción y salidas de humos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se demuestre que una salida de humos causa molestias o perjuicios al vecindario.

6. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre Contaminación Atmosféricas estén vigentes, tanto si dimanen del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

**Art. IV.3.13. Instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire.**

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda proporcionar las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

2. En el caso de instalaciones de calefacción central el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o tronera destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.

3. Salvo en el caso de locales que por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y la climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación del aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventana, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

4. Las instalaciones de ventilación quedarán definidas por la capacidad de renovación del aire de los locales, en base a la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y las condiciones higiénicas de renovación del aire.

5. Cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación.

6. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios municipales, no se hará sobre la vía pública debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En el último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público. No se hará a altura menor que doscientos cincuenta (250) centímetros, ni producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

**Art. IV.3.14. Instalaciones de telecomunicación.**

1. Los edificios se construirán con previsión de canalizaciones para telecomunicaciones, con independencia de que se realice o no la conexión con las redes de servicio de las compañías suministradoras.

2. En los edificios destinados a viviendas colectivas se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas. En la solicitud de licencia de construcción se acompañará -caso de ser preciso- el oportuno Proyecto.

3. En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, y aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de telecomunicaciones en locales de distinta propiedad al usuario, se instalará antena colectiva de telecomunicación. Deberá emplazarse en el lugar que suponga menor impacto visual y siempre donde sea menos visibles desde los espacios públicos.

4. Cumplirán la legislación sectorial correspondiente.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Art. IV.3.15. Servicios postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, en un lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

Art. IV.3.16. Aparatos elevadores.

1. Se estará a lo dispuesto en la Legislación vigente en materia de Accesibilidad.

2. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa, o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

3. En cualquiera que sea la clase de aparato elevador, se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

**SECCIÓN 4ª: CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS.**

Art. IV.3.17. Protección contra incendios.

1. Las condiciones para la prevención y protección contra incendios que deben cumplir los edificios de nueva planta, así como aquéllas obras de reforma que se lleven a cabo en edificios existentes y que impliquen cambio de uso, son las establecidas en el CTE DB-SI “Seguridad en caso de Incendio” y cuantas disposiciones estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango.

2. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Art. IV.3.18. Protección en antepechos y barandillas.

1. Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles a los usuarios estarán protegidas por un antepecho o barandilla de 95 cm. de altura como mínimo. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de 10 cm. para evitar el paso de un niño, ni ranuras a ras de suelo mayores de 5 cm. y, si existen cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado de plástico.

2. La altura de las barandillas de escalera no será inferior a noventa (90) cm. y si están provistas de barrotes verticales la distancia libre entre caras interiores de los mismos no superará los doce (12) centímetros.

En lo no precisado al respecto, se estará a lo dispuesto en el CTE y normativas de desarrollo.

Art. IV.3.19. Puesta a tierra.

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura conforme al RBT.

Art. IV.3.20. Acceso a las edificaciones.

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública o espacio libre público, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario o espacio libre público un mínimo de cinco (5) metros.

2. Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

Art. IV.3.21. Puerta de acceso.

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya hoja, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ochenta (80) cm, con una altura que será mayor o igual a doscientos (200) cm.

2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

3. En los locales comerciales las puertas abrirán preferentemente, sin ocupar la vía pública, en el sentido de la evacuación.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

**Art. IV.3.22. Circulación interior.**

Se entiende por circulación interior de los edificios la que permite la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes y otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Los portales, hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores tendrán una anchura mínima de dos (2) metros.

b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta (140) centímetros.

c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en silla, desde cualquier local hasta la vía pública.

**Art. IV.3.23. Escaleras.**

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general no podrá ser inferior a cien (100) centímetros ni podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales ni otros que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, se atenderán exclusivamente a las previsiones del CTE.

2. Uso Público. El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella, no dificulte la ascensión.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, estos huecos no podrán entorpecer la circulación de la escalera.

En lo no precisado al respecto, se estará lo dispuesto en el CTE, en el Código de Accesibilidad CLM, Decreto 158/97, Orden VIV y en las normativas de desarrollo.

**Art. IV.3.24. Supresión de barreras arquitectónicas.**

En todos los espacios y edificios de utilización pública se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de Accesibilidad y Movilidad.

**SECCIÓN 5ª: CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS.****Art. IV.3.25. Dotación de aparcamientos.**

1. Todos los edificios y locales en los que así lo prevea el planeamiento urbanístico en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio exigido para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia de uso.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de los estacionamientos públicos.

3. El Ayuntamiento, previo informe técnico emitido por los servicios técnicos municipales, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la previsión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

4. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie útil del uso princi-

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

pal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones y semejantes.

Art. IV.3.26. Soluciones para la dotación de aparcamiento.

La dotación de aparcamiento se realizará en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

- a) En un espacio libre de edificación.
- b) En un espacio edificado. Se denominará como garaje.

Art. IV.3.27. Plaza de aparcamiento.

1. Se entiende como plaza de aparcamiento una porción de suelo plano, o con pendiente no superior al tres por ciento (3%), con las siguientes dimensiones libres mínimas según el tipo de vehículo que se prevea:

| TIPO DE VEHÍCULO     | LONGITUD (m) | ANCHURA (m) |
|----------------------|--------------|-------------|
| De dos ruedas        | 2,5          | 1,5         |
| Turismos             | 4,5          | 2,2         |
| Industriales ligeros | 5,7          | 2,5         |
| Industriales grandes | 9,0          | 3,0         |

2. La superficie total de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

3. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura.

4. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos. En este sentido los itinerarios de acceso de los vehículos a las plazas tendrán el ancho mínimo que se señala a continuación:

- a) Para aparcamientos en ángulo a cuarenta y cinco grados (45°) sex. será de 280 centímetros.
- b) Para aparcamiento en batería a noventa grados (90°) sex. será de 450 centímetros.
- c) Para aparcamientos en línea será de doscientos ochenta (280) centímetros.

5. Se verificarán expresamente las reservas de plazas de aparcamiento para personas de movilidad reducida previstas en la legislación vigente. Sus dimensiones verificarán las especificaciones del Anexo 2 del Código Accesibilidad y Anejo A del DB SUA\_9 del CTE.

Art. IV.3.28. Altura libre de piso.

La altura libre de piso en los garajes será como mínimo de doscientos veinte (220) centímetros. Esta distancia podrá reducirse a doscientos diez (210) centímetros en aquellos puntos que las características de la estructura del edificio lo justifiquen.

Art. IV.3.29. Aparcamientos en los espacios libres privados.

1. No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela más superficie que la correspondiente al ochenta por ciento (80%) de ellos.

2. En los espacios libres que se destinen a aparcamiento en superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

#### CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA.

Art. IV.4.1. Definición.

Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia en el medio urbano, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

**Art. IV.4.2. Aplicación.**

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones en el suelo urbano o urbanizable sujetas a licencia o aprobación municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas ordenanzas. A esta regulación de las condiciones estéticas se añade la que establezca el planeamiento urbanístico en la normativa de las distintas zonas.

**Art. IV.4.3. Salvaguardia de la estética urbana.**

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualmente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

2. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, soluciones tradicionales de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos y dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno podrá exigirse la aportación de análisis del impacto visual sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitiera su vista.

**Art. IV.4.4. Fachadas.**

1. Salvo en las zonas para las que el planeamiento urbanístico establece una regulación especial, la composición de las fachadas será libre, con las limitaciones contenidas en estas Normas.

2. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

3. El tratamiento de la planta baja deberá realizarse con la misma composición y materiales que los del resto de la fachada, evitándose los grandes vanos acristalados, las superficies pulimentadas o brillantes, así como la instalación de grandes carteles publicitarios.

4. Por razón de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

**Art. IV.4.5. Fachadas Laterales, Fachadas a linderos. Medianerías.**

1. Todos los paramentos de un edificio visible desde la vía pública, aún cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean similares a los de las fachadas. La decoración de las medianerías será obligación del que construya en solar colindante, independientemente de que se trate de su propio muro o el muro colindante.

2. Cuando una obra de nueva edificación colinda con una medianería que no sea de previsible desaparición y, por tanto, tenga carácter permanente, se tratará con los mismos materiales de fachada.

3. Si la medianería tiene carácter provisional, es decir, si conforme a las alturas permitidas en la ordenanza correspondiente va a quedar oculta en el futuro, se admitirá el enfoscado o revoco de cemento, pero obligatoriamente pintada en el mismo color de la fachada.

**Art. IV.4.6. Instalaciones de fachadas.**

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

Las instalaciones, en todo caso, estarán integradas en la composición de la fachada.

**Art. IV.4.7. Cornisa y aleros.**

1. Los aleros y cornisas tendrán un saliente máximo del 10% del ancho de la calle, sin rebasar 90 cm. Podrán ocupar toda la longitud de la fachada.

Cualquier elemento volado situado entre la rasante de la acera y la cota + 4,50 m. (cuatro cincuenta metros) sobre la misma se retranqueará 40 cm., respecto del bordillo de la acera. La altura mínima libre sobre la rasante de la acera, medida en cualquier punto de la misma, será de 3,00 m.

Los aleros o cornisas podrán ocupar toda la longitud de la fachada.

2. Para la zona “Áreas de altura 3 plantas, (B+2)” los aleros y cornisas serán los correspondientes a dimensiones tradicionales, con vuelo máximo de 50 cm. Incrementados (en su caso) con el vuelo de la teja y el canalón.

**Art. IV.4.8. Marquesinas.**

1. Se prohíbe la construcción de marquesinas salvo en los siguientes casos:

a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obra de nueva planta.

b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución presentarse fotografías en escorzo de la fachada y la acera, a fin de garantizar que la instalación de la marquesina no causa lesión al ambiente urbano ni al arbolado.

2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a tres con cincuenta (3,50) metros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos cuarenta (40) centímetros y salvo en caso de marquesinas formadas por elementos traslúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, tendrán un saliente máximo de ochenta (80) centímetros.

3. Para la zona “Áreas de altura 3 plantas (B+2)”, no se admiten este tipo de elementos.

**Art. IV.4.9. Portadas, escaparates y elementos decorativos.**

1. La alineación oficial exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a ocho (8) centímetros con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor de setenta y cinco (75) centímetros, no será permitido saliente alguno.

2. Queda prohibido que las puertas de planta baja abran hacia la calle. Cuando por normas de rango superior a esta normativa sea obligatorio que abran hacia fuera, deberán quedar remetidas de la fachada.

**Art. IV.4.10. Toldos.**

1. Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinte (220) centímetros. Su saliente respecto a la alineación oficial no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (40) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

2. Los toldos fijos, cumplirán las condiciones de las marquesinas, artículo IV.4.8.

**Art. IV.4.11. Rótulos publicitarios en fachadas.**

1. Los rótulos luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de instalación y con las condiciones siguientes, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno.

No se admitirá su colocación en coronación de edificios en la zona “Áreas de altura 3 plantas, (B+2)”.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

2. Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez (10) centímetros debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

a) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Se podrá adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo la limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de éstas.

b) Las muestras colocadas en las plantas piso de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

c) En edificios exclusivos con uso productivo, podrán colocarse como coronación de los edificios, que podrán cubrir con toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo (1:10) de la que tenga la finca, y siempre que esté ejecutada con letra suelta. También podrán colocarse en el plano de fachada con mayores dimensiones que las señaladas en los apartados anteriores siempre que no cubran elementos decorativos o huecos y resulten antiestéticos con la composición de la fachada, para cuya aprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

3. Los anuncios normales/perpendiculares al plano de fachada tendrán un saliente máximo de cuarenta (40) centímetros para calles de menos de seis (6) metros y de setenta y cinco (75) centímetros en el resto de las calles; como máximo se situarán a 30 cm., del bordillo de la acera. La dimensión vertical máxima será de cien (100) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

a) En planta baja estarán situados a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos cincuenta (250) centímetros. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, pudiendo sobrepasar por encima de éstas a una altura máxima igual a su espesor.

b) En las plantas de piso únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

c) En edificios exclusivos con uso industrial, terciario y salas de reunión, podrán ocupar una altura superior a noventa (90) centímetros.

#### Art. IV.4.12. Cerramiento de solares.

1. Sin perjuicio de lo establecido en el siguiente artículo y en el grado 2º de la Ordenanza Industrial, los solares deberán cerrarse con una cerca de material resistente incombustible, de dos (2) metros de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada de forma que contribuya al ornato de la ciudad.

2. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarlo en el plazo de tres (3) meses a partir de la terminación de la pavimentación.

3. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a cabo en un plazo de tres (3) meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo o a partir de la fecha de comienzo del derribo si no se hubiera solicitado licencia.

#### Art. IV.4.13. Cerramientos en edificación abierta o aislada.

1. El cerramiento de parcelas a vías o espacios libres públicos podrá resolverse mediante los siguientes elementos:

a) Con elementos ciegos de ochenta (80) centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfnas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

b) Mediante soluciones diáfnas de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura total.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

2. Los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos, podrán resolverse con cerramientos ciegos de hasta doscientos cincuenta (250) de altura máxima, con independencia de su longitud (Suelo Urbano ó Urbanizable).

3. Cuando por la topografía del terreno existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, se dispondrá una plataforma de nivelación contigua a la alineación oficial exterior, protegida con muro de contención, cuya altura no podrá exceder de tres (3) metros, y que deberá tratarse con idéntica calidad constructiva que una fachada.

b) Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras no podrá alcanzar en ningún punto del lindero una altura superior a ciento cincuenta (150) centímetros por encima o por debajo de la rasante natural del terreno.

Art. IV.4.14. Cerramientos provisionales en locales comerciales.

Quando, terminado un edificio, no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que no permita arrojar objetos a su interior. Los cerramientos estarán fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, tratándose mediante enfoscado y pintado o bien con otros materiales de acabado estético similar.

Si pasado un mes desde la concesión de la licencia de habitar no se hubiese efectuado el cerramiento o se hiciese sin el cuidado oportuno, el Ayuntamiento requerirá al propietario para que subsane la infracción en un plazo de quince (15) días, pasado el cual podrá ejecutarlo aquel, por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

**TÍTULO V. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO.**

**CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.**

Art. V.1.1. Definición.

Son las condiciones que, junto a las generales que se establecen en otros Títulos, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

Art. V.1 .2. Aplicación.

1. Las condiciones de uso que se establecen en el presente Título son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

2. Las condiciones de edificación y estéticas que se señalan son de aplicación a las obras de edificación de nueva edificación, así como a las obras de acondicionamiento y reestructuración en edificios existentes. También serán de aplicación a las obras de todo tipo que afecten a la fachada del edificio.

3. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles en cada una de las Ordenanzas se considerarán fuera de ordenación, siéndoles de aplicación lo previsto en estas normas.

4. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas en que sea necesario, soportes, señales o cualquier otro elemento que esté al servicio de la ciudad. En tal caso los propietarios estarán obligados a consentirlo. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias, debiendo, asimismo, avisar a los afectados con la mayor antelación posible en cada caso.

Art. V.1.3. Clases de áreas.

A los efectos de la aplicación de las condiciones del POM se distinguen en S. Urbano dos clases de áreas:

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>

a) Área de Ordenación, en la que con la regulación contenida en estas Normas Urbanísticas puede concluirse el proceso urbanístico.

b) Unidades de Actuación, en las que el POM interpone entre sus determinaciones y la edificación, algún instrumento de planeamiento, gestión o ejecución para su desarrollo. Este POM delimita varias U. de Actuación.

Art. V.1.4. Actuaciones edificatorias.

1. Las actuaciones edificatorias, ya se trate de obras de nueva planta, de ampliaciones o de reformas, sólo serán autorizadas en el S.U. cuando la parcela sobre la que se propongan tenga características de solar y se ajusten al Título de las Condiciones Generales de Edificación y en los capítulos siguientes del presente Título.

2. Cuando se pretenda edificar sobre suelo urbano que no posea las características de solar y que no esté incluido en Unidades de Actuación se garantizará la previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simultanear aquellas y las de edificación.

3. A los efectos de regular las actuaciones edificatorias que pueden desarrollarse en el suelo urbano, éste se divide en diversas zonas correspondientes a cada una de las Ordenanzas de Edificación que se definen en los diversos capítulos de este Título.

Art. V.1.5. Alineaciones y rasantes.

1. En lo que no resulten expresamente modificadas por la serie de planos de Ordenación Detallada o el Anejo a la Normativa “Callejero”, entre tanto no se varíen o precisen a través de Planes Especiales o Estudios de Detalle, continúan vigentes las alineaciones y rasantes actualmente existentes. Además de las nuevas alineaciones definidas en los planos de Ordenación Detallada o el Anejo a la Normativa “Callejero”, el Ayuntamiento podrá definir nuevas alineaciones en la concesión de la licencia con el objeto de eliminar irregularidades existentes, mediante acuerdo de la Comisión de Gobierno.

2. Las nuevas alineaciones que se establecen se definen geométricamente de tres formas:

- a) Por separación entre alineaciones mediante cota expresada en metros.
- b) Por unión entre alineaciones contiguas, al objeto de suavizar un retranqueo existente.
- c) Por prolongación de alineación existente.

Art. V.1.6. Edificaciones e Instalaciones en Areas inmediatas a Zonas Inundables.

Para todas aquellas zonas próximas a las “Zonas Inundables” que se incluyen en esta documentación, en especial las próximas a las Zonas de Avenida T-100, se adoptaran todas las medidas precisas para evitar cualquier riesgo.

**CAPÍTULO 2. ORDENANZA Nº 1 - ZOU 1. CASCO URBANO. USO GLOBAL RESIDENCIAL.**

Art. V.2.1. Ámbito y tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación en los que se identifica con el núcleo actual y zonas de expansión.

2. Responde a la tipología de edificación entre medianeras sobre alineación de calle.

3. Salvo indicación en contrario o especificación al efecto las previsiones afectan a la totalidad de núcleos contemplados en este POM:

**SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO.**

Art. V.2.2. Uso Global. Uso Mayoritario.

El uso global es el residencial.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Art. V.2.3. Usos compatibles. Usos Prohibidos.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Industrial: En categoría 1 y situaciones A y B, sin superar los mil (1.700) m<sup>2</sup>, para núcleo Porzuna.

En categoría 1 y situaciones A y B, sin superar los mil (2.000) m<sup>2</sup>, para resto núcleos.

El POM delimita "Áreas de Tolerancia Industrial", son ámbitos en los que usos Industriales están autorizados específicamente, en especial el mantenimiento de los actuales actividades. Se deberá verificar -en el supuesto de existir alguna deficiencia- la progresiva adaptación de las instalaciones al RAMINP o legislación que lo complemente o sustituya.

b) Terciario:

- Hospedaje, cualquier situación.

- Comercio en situación de planta baja, primera o en edificio exclusivo.

- Oficinas, cualquier situación.

c) Dotacional: Todos sus usos pormenorizados: Deportivos, Sanitarios, Asistenciales, Culturales, Religiosos, Funerarios o similares.

En situaciones de planta baja, primera o en edificio exclusivo.

Art. V.2.4. Usos compatibles en pedanías.

Las instalaciones agrícolas y ganaderas existentes con carácter previo a la aprobación de este POM podrán mantener los usos existentes hasta su extinción. No se admitirán nuevas instalaciones ni ampliaciones de las existentes.

A los efectos previstos en este Artículo no tendrán consideración de pedanías los núcleos de "Porzuna", "El Torno", "El Trincheto" y "La Ventilla".

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Art. V.2.5. Condiciones de la parcela.

Las posibles nuevas segregaciones no originarán parcelas inferiores a 5 m. de fachada y 80 m<sup>2</sup> de superficie.

Será edificable cualquier parcela constituida de modo catastral o registral como finca independiente antes de la entrada en vigor de este Plan, sin ninguna limitación dimensional o morfológica.

Para supuestos de posibles intervenciones relativas a Viviendas de Promoción Pública no se indican condiciones de parcela mínima, será la necesaria para la actuación.

Art. V.2.6. Posición de la edificación en la parcela. Tipología edificatoria. Retranqueos.

1. La línea de la edificación coincidirá con la alineación exterior existente salvo en aquellos tramos señalados en la serie de Ordenación Detallada o en los de desarrollo de éste POM en los que se determine nueva alineación.

En la zona "Áreas de altura 3 plantas, (B+2)" no se consideran admisibles los retranqueos.

2. Con carácter general no se realizarán retranqueos respecto de la alineación exterior, sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero o servidumbre previa de luces o de paso a la parcela colindante. No obstante, la edificación podrá retranquearse de la alineación exterior conformando patios de luces abiertos a fachada, siempre que:

- La alineación exterior se materialice mediante un cerramiento con las características de la fachada principal.

- Este cerramiento tenga una altura no inferior a 2,20 sobre la rasante de la acera.

- El espacio libre originado tenga un ancho mínimo de 2,00 m.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

3. La Tipología fundamental será la Edificación en Manzana Cerrada (EMC). que comprende aquellas edificaciones lineadas a vial en las que predomina la superficie ocupada de la parcela por la construcción con respecto a los espacios libres interiores, que se localizan de forma dispersa.

Art. V.2.7. Ocupación de la parcela. Fondo Edificable.

La ocupación de parcela podrá ser total en la planta baja.

No se prevén fondos edificables para la planta alta.

No se establece limitación en cuanto a la ocupación, que vendrá limitada por la altura máxima y edificabilidad.

En el supuesto de que en esta zona se ubiquen Equipamientos de Uso y Dominio Público, la Normativa de Ocupación de Parcela será la prevista para la Zona correspondiente a Equipamiento Público.

\* Para el Ámbito correspondiente a la Zona A-1 (Núcleo Antiguo) de las actuales NSM. plano C-1 (que se incorpora a la serie Planos de Información) el fondo máximo será de 20 m. medidos desde la alineación de la calle para las plantas primera y segunda.

Para la planta baja, a partir del fondo máximo de edificación, podrá edificarse la totalidad del solar.

Art. V.2.8. Altura de la edificación.

Las alturas máximas de la edificación serán las siguientes:

Máximo 2 plantas con 7,50 m. de altura máxima. (medidos a la cara superior del forjado de cubierta).

La altura de plantas será libre con las siguientes dimensiones mínimas (medidas de cara sup., de pavimento terminado a cara inferior de forjado superior).

- Planta baja 3,00 m.  
(2,75 m. para uso vivienda)
- Planta pisos 2,50 m.
- Planta semisótano 2,50 m.
- Planta sótano 2,20 m.

Podrán construirse semisótanos siempre que no se sobrepase la altura máxima permitida y que el nivel superior de la solería de planta baja esté como máximo a 1,20 m. sobre la rasante de acera.

En calles con declive se realizarán los oportunos escalonados para evitar que la solería de la P. Baja se sitúe a más de 1,00 m. sobre la rasante de la acera.

El número máximo de Plantas Bajo Rasante -siempre que sea posible - sin computar a efectos de medición de la edificabilidad máxima, se fija en 3 plantas. La altura libre mínima de cada una de ellas será de 2,20 m

Para el núcleo de Porzuna en los ámbitos correspondientes a:

- Perímetro definido por las calles: Caballeros- J.Dorado- Ciudad Real- Ctra. a Ciudad Real- Hnos. Jiménez- Del Pozo- C/ Real- Enmedio- Caballeros.
- Travesía del Pozo (entre C/ del Pozo y C/ S. Pantaleón).
- C/ Real (entre C/ del Pozo y C/ San Pantaleón).
- C/ Recodo.
- C/ Caballeros (entre Enmedio y San Pantaléon).

La altura máxima será de 3 plantas (baja+2), 10,75 m. (medidos a cara superior forjado de cubierta).

El número mínimo de Plantas de Edificación es libre.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Art. V 2.9. Coeficiente de Edificabilidad.

El presente Plan de Ordenación Municipal prevé los siguientes coeficientes de edificabilidad:

Núcleo Porzuna, áreas con 3 plantas de altura (baja+2) Según el art. V.2.7.

Núcleo Porzuna, resto zonas uso residencial 1,60 m2/m2

Núcleos El Torno y El Trincheto 1,60 m2/m2

Resto de núcleos 1,00 m2/m2

Art. V.2.10. Plazas de aparcamiento privadas en el interior de las parcelas.

En todo edificio de viviendas de nueva planta se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamientos de automóviles por cada ciento cincuenta (150) m2 edificados y, en todo caso, una por cada vivienda. No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamientos aquellos edificios en los que esté prevista la realización de un número de viviendas igual o inferior a 2 unidades y que estando situados en solares que no siendo resultantes de fraccionamiento de otros existentes en la fecha de entrada en vigor de la presente normativa, cumplan además alguna de las condiciones siguientes:

- Tener un fondo inferior a diez (10) metros.
- Tener una superficie inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
- Tener una fachada inferior a ocho (8) metros.
- Vía de acceso de sección a 5 m. (la vía ha de pertenecer al viario existente a la entrada en vigor de la normativa).

Art. V.2.11. Alineaciones y Rasantes.

Se definen en los planos de "Ordenación Detallada" y en el Anejo a la Normativa "Callejero".

La definición efectiva de las mismas requerirá el Informe previo de los Servicios Técnicos Municipales.

### SECCION 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS.

Art. V.2.12. Acabado de fachadas.

1. Los acabados de fachadas y sus composiciones tenderán a estar realizados preferentemente mediante planos continuos.

2. Los toldos se pueden instalar preferentemente en la anchura de cada uno de los huecos de planta baja, con los límites de vuelo establecidos en estas Normas. Deberán realizarse en tonos sin brillo.

3. Se admiten rótulos publicitarios en fachadas, haciéndolos coincidir preferentemente sobre los huecos.

No podrán alcanzar una altura superior a cien (100) centímetros, debiendo situarse de modo continuo con el edificio. Cualquier solución alternativa deberá ser informada por los Servicios Técnicos.

No podrán situarse como coronación en la zona "Áreas de altura 3 plantas (B+2)".

4. Las bajantes de los canalones, cuando éstas existan, quedarán embebidas en el plano de fachada hasta como mínimo 2,50 m. sobre la rasante de la acera. El desagüe no se producirá sobre la acera sino que deberá conducirse directamente a la calzada o la red interior de la edificación.

5. Las carpinterías pueden ser de madera, de perfiles metálicos, de P.V.C. y otros materiales similares.

6. Las persianas se atenderán en cuanto a material a lo señalado en el punto anterior.

7. Los balcones y cierros no deberán estar cerrados con antepechos de fábrica.

Estarán cerrados con herrajes que en el caso de balcones no superarán la altura del antepecho. Los barrotes estarán separados las distancias previstas en el Código Técnico de Edificación.

La pintura de la cerrajería se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado, salvo otras opciones que deberán justificarse en razón de las características generales del edificio.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

8. Cuando en las nuevas edificaciones se dispongan zócalos, estos tendrán una altura media no mayor de ciento veinte (120) centímetros. El acabado de los mismos será enfoscado y pintado preferentemente en tonos hueso, ocre o marrones. También se permiten los realizados a base de placas de piedra natural o de mármol recompuesto de aspecto similar a la piedra arenisca o caliza de color ocre, sin que existan juntas de otros materiales.

9. Las portadas de acceso principal a los edificios podrán disponerse con grecas que enmarquen el vano, sobresaliendo no más de ocho (8) centímetros del plano de fachada y con un ancho no mayor de cuarenta (40) centímetros. Se utilizarán los mismos colores y acabados que en los zócalos.

10. Los vanos de los huecos de ventanas o balcones podrán estar enmarcados por recercos que no podrán sobresalir más de 8 cm. del plano de fachada y con un ancho no mayor de 30 cm.

Se utilizarán los mismos colores y acabados que en los zócalos o que en el resto de la fachada.

11. Las fachadas, aparte de lo señalado para zócalos, portadas y recercos, serán enfoscadas y pintadas preferentemente en colores ocre o blancos.

12. No se consideran admisibles los aplacados cerámicos o similares en fachadas, salvo los correspondientes a técnicas u oficios culturalmente reconocidos.

13. Las disposiciones de ladrillo visto en fachada corresponderán texturas lisas y tonalidades preferentemente claras.

#### Art. V.2.13. Cubiertas.

1. Para la zona situada en los primeros cuatro (4,00) metros a partir de la línea de fachada sólo será autorizable la cubierta inclinada, preferentemente con teja cerámica.

La pendiente máxima de los tableros y/o faldones de cubierta será del 50%, la altura de la cumbrera no será superior a 3,25 metros medidos sobre la cara superior del forjado de cubierta. Cualquier cuerpo edificado quedará incluido dentro de los límites fijados con anterioridad.

Se autorizan aprovechamientos “bajo cubierta”, estos aprovechamientos computarán a efectos de la determinación de la edificabilidad de cualquier tipo de actuación.

El acabado de los faldones a fachada se realizará mediante alero o podrá ser interior mediante la disposición de un antepecho integrado en la fachada. La altura máxima de este antepecho sobre la cota superior del forjado de cubierta será de cien (100) centímetros.

2. Se permite realizar cubiertas planas ó de cualquier otro tipo a partir de la línea continua de 4,00 m. medidos a partir de la línea de fachada.

3. Las edificaciones con uso industrial compatible realizarán la cubierta en los materiales propios a su uso. Mantendrán las alturas máximas previstas en estos artículos.

4. Para la zona “Áreas de altura 3 plantas (B+2)” las especificaciones anteriores se complementan con estas previsiones:

- Las pendientes de faldones no serán superiores al 35%.
- Las acabados se realizarán en teja cerámica.
- No son autorizables los aprovechamientos “bajo cubierta”.

#### CAPÍTULO 3. AREAS CON DÉFICITS DE URBANIZACIÓN (A.D.).

##### Art. V.3.1. Ámbito de Aplicación y Normativa.

Serán de aplicación estas Normas a los terrenos calificados como “Áreas con déficits de Urbanización” que se reflejan en los Planos de Ordenación. Sus condiciones de Edificación son las definidas para la zona “Uso Global Residencial”, con el mismo aprovechamiento lucrativo.

La materialización de los derechos previstos en la Legislación Vigente está sujeto a la previa finalización completa de las obras de urbanización.

Caso de ser necesario se realizarán los oportunos Proyectos de Obras Públicas Ordinarias, acompañados -si procede- de las oportunas actuaciones en materia de Reparcelación de Terrenos.

#### **CAPÍTULO 4. ORDENANZA Nº 2 - ZOU 2. USO GLOBAL INDUSTRIAL.**

##### **Art. V.4.1. Definición.**

1. Es Uso Industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de obtención, elaboración y transformación de los productos, comprendiendo también las operaciones que se realizan en locales destinados al depósito, conservación, guarda, almacenaje y distribución de productos a fabricantes, instaladores o mayoristas.

Se incluyen las actividades artesanales y los oficios artísticos, así como las actividades de reparación de productos ya sean de consumo industrial o doméstico, comprendiendo las relacionadas con el automóvil.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen dos (2) categorías y tres (3) situaciones, atendiendo respectivamente a:

A) Las molestias, efectos nocivos, daños y alteraciones que pueden producir sobre las personas y m. ambiente.

B) El entorno en que están situadas.

##### **Art. V.4. 2. Usos.**

Uso Global: Industrial (I). En todas las Situaciones y Categorías.

Usos Compatibles:

Usos Terciarios (T): Uso Comercial (TC), Uso Hotelero (TH), Uso de Oficinas (TO), Uso Recreativo (TR). Funerario-Religioso.

Usos Prohibidos.

Residencial, excepto en aquellos casos en que está vinculada a la instalación.

Se entiende que la parcela adscrita deberá ser como mínimo de 2.000 m<sup>2</sup> de superficie y que la sup., construida máxima de la vivienda será de 150 m<sup>2</sup>.

Situaciones Específicas.

Se considera como uso/actividad compatible a ubicar en la Zona el relativo a instalación de gasolinera.

##### **Art. V.4.3. Categorías.**

A los efectos de la aplicación de las determinaciones particulares contenidas en las presentes Normas, la determinación de las categorías de actividades se establece de acuerdo con los criterios siguientes:

**CATEGORÍA I:** Actividad compatible con la vivienda en zonas de predominio residencial. Comprende aquellas actividades que por sus características puedan ser autorizables (con las oportunas medidas correctoras) de acuerdo a lo dispuesto en el RAMINP.

**CATEGORÍA II:** Comprende las actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas no admitidas en zonas de predominio residencial pero que pueden autorizarse en zonas industriales o aisladas de cualquier asentamiento residencial o industrial.

##### **Art. V.4.4. Situaciones.**

En función de las posibles ubicaciones en relación con su entorno los usos industriales se clasifican en:

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>

SITUACIÓN A: En planta baja o semisótano de edificios con viviendas u otros usos no industriales y siempre que el acceso se resuelva de forma independiente.

SITUACIÓN B: En naves o edificios industriales o almacenes en zonas residenciales, con .fachada a la calle y siempre que el acceso se resuelva de modo independiente y exclusivo.

SITUACIÓN C: En edificios situados en zonas industriales.

Art. V4.5. Coeficiente de Edificabilidad. Ocupación Máxima. Fondo Edificable. Alineaciones y Rasantes

\* El presente Plan de Ordenación Municipal prevé un coeficiente de edificabilidad de 1,60 m2/m2.

\* No se fija ocupación máxima ni fondo máximo edificable.

\* Las alineaciones y rasantes se definen en los planos de “Ordenación Detallada” y en el Anejo a la Normativa

La definición efectiva de las mismas requerirá el Informe previo de los Servicios Técnicos Municipales.

Art. V.4.6. Condiciones de compatibilidad.

1. Para que una actividad industrial pueda ser compatible en la misma parcela con usos residenciales deberá verificar la Normativa sobre la actividad que se pretenda implantar así como las previsiones del RAMINP.

2. En zonas de uso característico distinto al industrial cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial, no tendrá contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación, y cubierto para evitar la introducción de materias y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial. Los nuevos edificios se ubicarán en calles de anchura no inferior a (8) m. con acceso de camiones y furgonetas sin necesidad de efectuar maniobras poco habituales en la vía pública.

Art. V.4.7. Dotación de aparcamientos.

1. Existirá una plaza de aparcamientos para vehículos automóviles por cada trescientos (300) metros cuadrados construidos, considerándose exentos de esta dotación los talleres de superficie inferior.

Los talleres específicos de reparación de automóviles dispondrán en cualquier caso de una plaza de aparcamientos por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie útil de taller.

2. Si hubiera además en el mismo edificio oficinas, despachos o dependencias administrativas, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.

3. Cuando la superficie industrial o de almacenaje sea superior a quinientos (500) m2, existirá una zona de carga o descarga de mercancías en el interior de la parcela o edificio con capacidad suficiente para un camión por los primeros 500 m2 de superficie industrial o de almacenaje y de dos camiones para superficies superiores, además de un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras en la vía pública.

Art. V.4.8. Condiciones de Aprovechamiento y Parcela Asignada.

Para los nuevos establecimientos Industriales en cualquier situación o categoría se establece una superficie mínima con las siguientes características:

Para edificaciones a realizar en zonas de Uso Global Residencial.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Será edificable toda parcela histórica existente sin ninguna limitación dimensional o morfológica. Las posibles nuevas segregaciones para realización de edificaciones adscritas a esta uso no originarán parcelas inferiores a 5 m. de fachada y 80 m<sup>2</sup> de superficie.

Para edificaciones a realizar en zonas de Uso Global Industrial.

Las posibles nuevas segregaciones para realización de edificaciones adscritas a esta uso no originarán parcelas inferiores a 10 m. de fachada y 500 m<sup>2</sup> de superficie.

Art. V.4.9. Condiciones de Altura Máxima.

Las alturas de Edificación presentarán las siguientes características máximas:

7,50 m. al arranque de la estructura de cubierta.

10,50 m. a la cota de cumbrera.

Para Instalaciones de dimensiones especiales vinculadas al uso Industrial, tales como depósitos tolvas, etc., se establecen las siguientes previsiones:

La altura Máxima de la Cumbrera ó cota superior de estos elementos será de 12,50 m.

La Superficie Total ocupada en Planta por estas instalaciones especiales (de altura especial) no será superior al 15% de la Superficie Total de la Parcela.

En el supuesto de dividirse los edificios horizontalmente para la creación de entreplantas, etc., número de plantas no será en ningún caso superior a 2 plantas (baja + 1).

El número máximo de Plantas Bajo Rasante -siempre que sea posible - sin computar a efectos de medición de la edificabilidad máxima, se fija en 3 plantas. La altura libre mínima de cada una de ellas será de 2,20 m.

Art. V.4.10. Posición de la edificación en la parcela. Tipología edificatoria. Retranqueos.

1. En general la edificación coincidirá con la alineación exterior existente salvo en aquellos tramos señalados en la serie de Ordenación Detallada o en los de desarrollo de éste POM en los que se determine nueva alineación.

2. La edificación podrá retranquearse de la alineación exterior conformando patios de luces abiertos a fachada, siempre que:

- La alineación exterior se materialice mediante un cerramiento con las características de la fachada principal.

- Este cerramiento tenga una altura no inferior a 2,20 sobre la rasante de la acera.

- El espacio libre originado tenga un ancho mínimo de 2,00 m.

3. La Tipología fundamental será la Edificación en Manzana Cerrada (EMC). que comprende aquellas edificaciones lineadas a vial en las que predomina la superficie ocupada de la parcela por la construcción con respecto a los espacios libres interiores, que se localizan de forma dispersa.

En el supuesto de que los edificios no se adosen por sus laterales a la edificación colindante, el retranqueo mínimo respecto de los mismos será de 3,00 m.

Art. V.4.11. Condiciones Estéticas.

Libres.

En el acabado final de las edificaciones se procurará -salvo determinaciones específicas de proyecto ó de imagen de marca, etc. - el acabado en colores claros.

En lo relacionado con posibles cuerpos salientes, vuelos, es e estará a lo dispuesto en la Normativa general.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>

**CAPÍTULO 5. ORDENANZA Nº 3. EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS.****Art. V.5.1. Ámbito y características.**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo.

Aparte de lo anterior, cualquier terreno que pase a tener Uso Dotacional en virtud de ejecución de Planeamiento o por ser preciso para la gestión municipal se considerará automáticamente incluido en esta zona.

2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamiento y servicios públicos.

3. Los equipamientos que deban pasar a ser de titularidad pública por constituir sistemas generales se obtendrán por los sistemas previstos en la legislación.

**SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO.****Art. V.5. 2. Uso Global.**

1. El uso que corresponde a cada parcela es el que se señala en planos con las siguientes especificaciones:

Comunicaciones (DC): aquél uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.

Equipamientos (DE): En este sentido, se pueden diferenciar los siguientes equipamientos:

Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS): aquél uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.

Uso Educativo (DEDU): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada.

Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

Uso Administrativo-Institucional (DAI): aquél uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirán en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, u otros análogos.

Uso Sanitario-Asistencial (DSA): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. .

2. En las parcelas en las que no se indica ningún uso podrá disponerse cualquiera de los usos por menorizados que se señalan en el punto 1 anterior.

**Art. V.5.3. Usos compatibles.**

1. En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

2. En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y s. públicos, se considera compatible la vivienda de guarda de instalación. Se considera compatible la residencia comunitaria con el uso característico religioso.

#### SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

##### Art. V.5.4. Posición de la edificación.

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que:

- a) No queden medianeras al descubierto.
- b) Se resuelva adecuadamente la integración en el entorno inmediato.

##### Art. V.5. 5. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad neta por parcela se regula por la aplicación de los índices siguientes en función del uso característico: Dos Cincuenta (2,50) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2. En cualquier caso, se mantienen las edificabilidades existentes en parcelas calificadas con esta Ordenanza, pudiendo aumentar un quince por ciento (15%) las edificabilidades existentes en el momento de aprobación del POM, siempre que se garantice el exacto cumplimiento de la normativa sectorial aplicable al uso propuesto.

##### Art. V.5.6. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas (baja+1).

Para los inmuebles situados en las áreas del núcleo Porzuna de altura máxima 3 plantas (baja+2) se adoptará esta altura máxima.

Las alturas de pisos podrán ser superiores a las indicadas en el articulado.

Teniendo en cuenta la posible aparición de edificaciones de carácter singular: pabellones deportivos, cines, iglesias, etc., La altura final en metros deberá ser justificada en función de las necesidades concretas de la edificación o instalación.

El número máx. Plantas Bajo Rasante -siempre que sea posible - sin computar a efectos de medición de la edificabilidad máxima, se fija en 3 plantas. La altura libre mínima de cada una de ellas será de 2,20 m.

##### Art. V.5.7. Condiciones estéticas.

Se tomarán como referencia las condiciones sobre acabado de fachadas y cubiertas establecidas para la zona en que se ubique la parcela dotacional. La solución que se adopte deberá ser objeto de informe previo por el Ayto.

#### CAPÍTULO 6. ORDENANZA Nº 4 - AREAS LIBRES Y ZONAS VERDES.

##### Art. V.6.1. Ámbito de Aplicación.

De aplicación a los terrenos calificados como "Áreas Libres y Zonas Verdes" señalados en planos de ordenación.

##### Art. V.6.2. Actuaciones e Instalaciones.

En los terrenos señalados podrán autorizarse las siguientes actuaciones:

Instalaciones (kioskos, bares, etc.). Su superficie no será superior al 10% de la superficie total del área considerada. Altura máxima: 1 planta ó 4,00 m.

Aparcamientos en superficie ó vías de tráfico rodado interior o tangencial. Su superficie no será superior al 15% de la superficie total ordenada.

El número máximo de Plantas a realizar Bajo Rasante -siempre que sea posible su ejecución- no se limita.

La altura libre mínima de cada una de ellas será de 2,20 m.,

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

El equipamiento de las zonas verdes ha de cumplir criterios de eficiencia ambiental y bajo impacto. Se primará el uso de materiales fácilmente reciclables, el uso de maderas certificadas, mobiliario urbano ecológico, la instalación de farolas solares, papeleras multiresiduos, etc....

Los espacios verificarán expresamente la normativa en materia de Accesibilidad y Movilidad.

**CAPÍTULO 7 - CONDICIONES DE APLICACIÓN EN LAS ÁREAS CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DEL PLAN.**

**Art. V.7.1. Aplicación.**

Las actuaciones de desarrollo de las NSM han consistido fundamentalmente en Modificaciones de Planeamiento, actualmente consolidadas, que utilizan para su desarrollo la propia normativa de las NSM.

Como única área con Planeamiento de Desarrollo Aprobado con anterioridad a la entrada en vigor del Plan encontramos el Polígono Industrial “La Ventilla” (Ap. Def. DOCM 18 de 9/02/2004), totalmente urbanizado actualmente, las condiciones de aplicación al área serán las previstas en el PAU que posibilita la actuación complementadas con las previsiones que se realizan en este POM tanto en los Usos del Suelo como en los retranqueos de Edificación.

**CAPÍTULO 8 - CONDICIONES PARTICULARES DE EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, CLASIFICADO EN EL PLAN EN VIRTUD DE LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 45.3.**

**Art. V.8.1. Aplicación.**

El POM clasifica como Suelo Urbano No Consolidado el terreno correspondiente (de modo aproximado) a áreas de Suelo Urbano previstos en las NNSS., que no se han desarrollado. Este régimen de Suelo se entiende el mas adecuado a las características de los suelos.

En desarrollo de las NNSS vigentes y del artículo 45.3. se entiende que se trata de terrenos “.. integrados en áreas ya ocupadas por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios....” en los que la actividad de ejecución “..... requiere la previa delimitación de una unidad de actuación urbanizadora...”.

Las fichas de Planeamiento y Gestión recogen -formuladas de acuerdo a las previsiones del Anexo II de la NTP 178/2010- las condiciones de actuación en cada una de las Unidades.

A falta de normativa formulada por figura de Planeamiento específica se estará a lo dispuesto en la Normativa correspondiente al “Uso Global Residencial”.

Las cesiones relativas a Equipamiento y Espacios Libres de estas áreas se encuentran previstas en el Parque Noroeste, titularidad Municipal (Unidad Discontinua). Las reservas a realizar en las Unidades serán las que correspondan a Equipamiento Publico y a los Porcentajes de Aprovechamiento tipo.

Las “Fichas de Planemiento” que acompañan a esta Normativa desarrollan las condiciones de gestión de estas Unidades de Actuación.

De acuerdo a las previsiones de la legislación, se entiende que todas las UAs del Suelo NO consolidado son ámbitos sujetos a operaciones de Reforma Interior, estableciéndose la reserva para cada uno de los casos en el 10% de la Edificabilidad Residencial Materializable.

Las actuaciones de desarrollo de estas áreas verificarán expresamente la previsiones en materia de accesibilidad y reserva de plazas de aparcamiento para PMR.

**TÍTULO VI. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.**

**Art. VI. 1. Ambito de Aplicación.**

Normas de aplicación al Suelo clasificado como Urbanizable, definido en Planos de Ordenación.

El Plan define diversos Sectores de Uso Residencial (Anejos al Núcleo principal)..

El Plan define un Sector de Uso Terciario-Servicios (Anejos al Núcleo Principal).

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Para cada uno de los sectores delimitados se incluye, en el correspondiente Anexo, Ficha de Gestión urbanística, según el Modelo recogido en el Anexo II de la NTP-178/2010.

Art. VI. 2. Actuaciones en Suelo Urbanizable.

El Suelo Urbanizable está sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado en tanto no se aprueben las correspondientes figuras de planeamiento de rango superior (Programa de Actuación Urbanizadora, Plan Parcial, etc.) . Entre tanto, no se podrán realizar en él obras instalaciones, salvo las que se hayan de ejecutar para la realización de los Sistemas Generales y las relacionadas con los mismos, así como aquellas de carácter provisional previstas en el art. 67 de la LOTAU, ni podrán destinarse los terrenos a usos ó aprovechamientos distintos de los señalados en este POM.

Art. VI.3. Obligaciones de los propietarios de Suelo Urbanizable. Reservas Viviendas P. P. Accesibilidad.

En virtud de las previsiones de la Legislación, los propietarios incluidos en sectores de S. Urbanizable deberán:

Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento la superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, centros culturales y docentes públicos y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz de materializar el diez por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto.

Realizar las oportunas reservas en materia de Edificabilidad Residencial destinada a algún Régimen de Protección Pública.

Las actuaciones verificarán expresamente la previsiones en materia de accesibilidad y reserva de plazas de aparcamiento para PMR.

Art. VI.4. Sectores y Usos.

Se definen diversos sectores como Suelo Urbanizable Uso Residencial (sectores 1,2 y 3,).

Se define un Sector de Uso Terciario-Servicios (S4).

Las características específicas de los sectores se indican de modo pormenorizado en las fichas de Planeamiento y Gestión que acompañan a la presente Normativa.

No se realiza la Ordenación Detallada de ningún Sector.

Se relacionan a continuación algunas características de los distintos sectores:

Para ninguno de ellos se asigna porcentaje de Ocupación máxima.

Se autorizan los usos "bajo cubierta". Computaran a efectos de determinación de la edificabilidad máxima.

El número máximo de Plantas Bajo Rasante -siempre que sea posible - sin computar a efectos de medición de la edificabilidad máxima, se fija en 3 plantas. La altura libre mínima de cada una de ellas será de 2,20 m.

De acuerdo al Anexo IV del RP, dado que los sectores S1 y S2 son superiores a 100 viviendas se solicitarán Informes a la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, C. y Cultura sobre las reservas de suelo para uso educativo a realizar en los mismos.

Art. VI. 5. Determinaciones de desarrollo de los Sectores.

1. Sectores de Uso Residencial.

Áreas de Reparto: UNICA, coincidente con el ámbito del SECTOR.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Planeamiento Requerido: PROGRAMA DE ACTUACIÓN, y el previsto en la Legislación vigente en función de que se haya realizado o no, la Ordenación Detallada del Sector.

Aprovechamiento Tipo: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> computado sobre la Superficie Bruta del Sector.

Usos Globales: Residencial y demás Usos definidos para la ZOU 1. La edificabilidad máxima correspondiente al Uso exclusivo Residencial no será superior a 10.000 m<sup>2</sup> por Ha.

Usos Prohibidos: Industrial.

Sección Mínima de Viario: 10 m. entre alineaciones de Fachadas.

Reservas: Para Sistema Local: Las previstas en la Legislación Vigente.

Para Sistema General: No se establecen reservas.

Tipología Fundamental: Viviendas Adosadas por sus linderos laterales formando manzanas Cerradas. El Planeamiento podrá definir otras.

Intensidad de Uso: 25 viv/ha. máx.

Parcela Mínima: 100 m<sup>2</sup>., de superficie.

Fachada Mínima: 6,00 m.

Fondo Mínimo: No se fija.

Altura Máxima: La altura máxima será de 2 pltas. (planta baja + 1) o 7,50 m. medidos a cara superior de forjado de cubierta.

Infraestructuras: Las dotaciones se realizarán mediante prolongación de las redes municipales. Los hipotéticos supuestos de insuficiencias de cota topográfica (vertidos) ó presión (abastecimiento) se solucionarán por los propietarios mediante los medios técnicos adecuados,

Se autorizan los usos "bajo cubierta", que computaran a efectos de determinación de la edificabilidad máxima.

2. Sector/es de Uso Terciario Servicios.

Áreas de Reparto: UNICA, coincidente con el ámbito del SECTOR.

Planeamiento Requerido: PROGRAMA DE ACTUACIÓN, y el previsto en la Legislación vigente en función de que se haya realizado o no, la Ordenación Detallada del Sector.

Aprovechamiento Tipo: 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> computado sobre la Superficie Bruta del Sector.

Usos Globales: Terciario-Servicios.

Usos Compatibles: Residencial (como máximo el 10% de la Edificabilidad Total)/ Almacenamiento.

Usos Prohibidos: Industrial.

Sección Mínima de Viario: 10 m. entre alineaciones de Fachadas.

Reservas: Para Sistema Local: Las previstas en la Legislación Vigente.

Para Sistema General: No se establecen reservas.

Tipología Fundamental: A definir en el Planeamiento.

Parcela Mínima: 250 m<sup>2</sup>.

Fachada Mínima: 10,00 m.

Fondo Mínimo: No se fija.

Altura Máxima: La altura máxima será de 2 pltas. (planta baja + 1) o 7,50 m. medidos a cara superior de forjado de cubierta.

El Planeamiento de desarrollo podrá asignar alturas máximas de 3 plantas (10,75 m.) al 20% de la Sup. Neta Edificable del Sector y a todos las actuaciones en materia de Equipamiento Público.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Infraestructuras: Las dotaciones se realizarán mediante prolongación de las redes municipales. Los hipotéticos supuestos de insuficiencias de cota topográfica (vertidos) ó presión (abastecimiento) se solucionarán por los propietarios mediante los medios técnicos adecuados.

**3. Orden de Prioridades. Condiciones de incorporación al proceso de Urbanización.**

Para los sectores sin Ordenación Detallada.

\* Orden de Prioridades:

Sectores Residenciales: Sector 2, Sector 1, Sector 3.

Sector Terciario-Servicios ... S.4

Las Obras del S.1. no podrán empezar hasta que transcurran 2 años de la Aprobación Definitiva del POM.

Las Obras del S.3. no podrán empezar hasta que transcurran 3 años de la Aprobación Definitiva del POM.

\* Requerimientos Objetivos:

Aprobación del POM. La Aprobación del mismo legitima por si sola la incorporación de los sectores al proceso de urbanización. Lógicamente han de atender -entre otros- los requisitos infraestructurales que se indican en la diversa documentación de este POM.

Art. VI. 6. Previsiones Sobre Líneas Eléctricas. Alumbrado.

Las líneas aéreas existentes en los sectores urbanizables deberán desviarse ó soterrarse a su paso por dichos sectores.

Se dispondrán luminarias que eviten la contaminación lumínica exterior.

Art. VI.7. Directrices a seguir por los Proyectos que desarrollen Suelos Urbanizables.

\* Reducir al máximo la afección a la hidrología superficial, procurando no interceptar la red natural de drenaje, contando en los lugares que sea necesario con las correspondientes obras de restitución.

\* Para mejorar el sistema de saneamiento y afectar en menor medida al sistema de depuración, se debe separar el sistema de recogida de las aguas residuales de las pluviales. Red Separativa.

Se deberá disponer de un tanque de tormentas con una capacidad mínima de 12 m3 por cada hectárea de superficie de captación impermeable o poco permeable, que permita evitar el vertido a través de aliviaderos. El agua almacenada se reutilizará, en las condiciones de autorización que corresponda, para el riego de zonas verdes y limpieza de viales.

\* Se deberían establecer medidas correctoras encaminadas al ahorro del consumo de agua que permitan la mejora de los sistemas y las prácticas de riego que hagan más sostenible el crecimiento urbano previsto.

\* En los diseños de las áreas verdes, se utilizarán especies de bajo consumo hídrico mediante técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado, evitando plantaciones extensivas no naturales, que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua (praderas de césped,...). Se emplearán abonos de liberación lenta. La poda se debería hacer de tal forma que el crecimiento sea abierto, de aspecto más natural. Se podrían emplear cubiertas de suelo (mulching) a base de materiales orgánicos como cortezas, maderas, hojas, acículas, turba o compost (sólo aquel obtenido en la fermentación del lodo desecado de planta depuradora de aguas residuales) o materiales inertes como gravillas o gravas volcánicas.

\* Evitar la utilización de agua potable en el riego de los jardines y zonas verdes. Para reducir el consumo se reutilizarán siempre que sea posible las aguas residuales urbanas generadas en el área para el riego de las zonas verdes públicas y privadas.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

\* Adecuar la modulación de los volúmenes de edificación de las nuevas construcciones a la topografía del área edificable, minimizando el impacto de las mismas sobre el paisaje, así como la utilización de materiales constructivos y colores que se adapten al entorno natural, evitando especialmente la utilización de colores vivos.

\* Unión de estas zonas al entorno natural a través de zonas verdes de especies vegetales autóctonas de la zona, que no deben constituir meras áreas residuales sin valor, sino que han de servir como elementos de transición entre el suelo agrario y la zona urbanizable, sirviendo así para la integración paisajística de las mismas.

\* En la prolongación o diseño de nuevas calles se debería contemplar que las aceras tengan el suficiente ancho para albergar dos filas de alcorques para implantación de arbolado, una a cada lado de la calle, con distancia máxima entre alcorques de la misma fila de 8 metros. Los alcorques deberían tener unas dimensiones mínimas de 1 m. de lado.

## **TÍTULO VII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.**

### **CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES PARA EL SUELO RÚSTICO.**

#### **Art. VII.1.1. Ámbito de aplicación.**

Serán de aplicación estas Normas al Suelo Rústico clasificado por el Plan de Ordenación Municipal, constituido por todos los terrenos del término Municipal que no estén comprendidos dentro del Suelo Urbano o Urbanizable, tal como se define en los planos de ordenación.

Sin perjuicio de la Normativa que se indica en páginas posteriores, se indica como Normativa específica de aplicación, a la que las páginas que siguen se atienen sensiblemente, la contemplada en:

Reglamento de Suelo Rustico de la Ley 2/98 y Modificación 2010 (Dec. 242/2004 y D. 177/2010).

Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico (Orden de 31/03/03).

Modificación de la ITP de 31/03/2003 por la Orden de 01/02/2016.

#### **Art. VII.1.2. Categorías de Suelo Rústico.**

En el Suelo Rústico se consideran las siguientes categorías de Suelo:

Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, (SRNUEP) que incluye las siguientes Categorías y Subcategorías:

Categoría. Suelo RNUP Ambiental, Natural, Cultural, Paisajística.

- Subcategorías.
1. Suelo RNU Protección Ambiental.
  2. Suelo RNU Protección Natural.
  3. Suelo RNU Protección Paisajística.

Categoría. Suelo RNU Protección Estructural.

- Subcategorías.
1. Suelo RNU Forestal.
  2. Suelo RNU Agrícola (Zona Regable).
  3. Suelo RNU Extractiva (Derechos).

Categoría. Suelo RNU Protección Infraestructuras y Equipamientos.

- Subcategorías.
1. Infraestructuras.
    - 1.1. Carreteras.
    - 1.2. Caminos.
    - 1.3. Líneas Transporte Energía.
    - 1.4. Elementos Base: Depuradora, Depósito, Subestación.
  2. Equipamientos (Protección Cementerio).

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Suelo Rústico de Reserva, constituida por el Suelo Rústico no incluido en ninguna de las áreas anteriores.

Para las áreas de Especial protección serán de aplicación además de estas Normas Generales, las Normas particulares de protección contenidas en el Capítulo III.

Art. VII.1.3. Garantías para la Materialización del Uso en Edificación.

Las condiciones que esta ordenación territorial y urbanística determina para la materialización del uso en edificación en suelo rústico prevén:

a) Asegurar la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos núcleos de población, así como adopción de las medidas precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes..

b) Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que surge una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

Asimismo se considera que existe riesgo de formación de un núcleo de población cuando se propongan edificaciones a una distancia menor de 200 metros del límite del suelo urbano o urbanizable, salvo en supuestos de ampliación de instalaciones industriales y productivas ya existentes.

c) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

Art. VII.1.4. Normas de Aplicación Directa.

Todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico, deberán ajustarse, en todo caso, a las siguientes reglas:

a) No suponer un daño o un riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos.

b) Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

c) No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.

d) No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.

e) No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.

f) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.

g) Las construcciones deberán armonizarse con el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vayan a implantar.

h) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

**CAPÍTULO II. NORMAS PARA EL SUELO RÚSTICO DE RESERVA.****Art. VII.2.1. Actuaciones Autorizables en Suelo Rústico de Reserva.**

En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán llevarse a cabo, con las condiciones y requisitos establecidos en los artículos siguientes los siguientes usos globales y pormenorizados, así como sus actividades, actos y construcciones asociados:

**1. Usos adscritos al sector primario.**

a) Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.

b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

c) Edificaciones adscritas al sector primario tales como almacenes, granjas y, en general, instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca. En particular:

- Almacenes de materias primas y aperos.
- Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
- Otras construcciones relacionadas con actividades agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etcétera.
- Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.
- Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

Se entenderán incluidos en este supuesto tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.

**2. Uso residencial familiar.**

Se considera vivienda familiar aislada aquella vivienda que está localizada en una única parcela con acceso independiente, no estando permitida la agrupación de viviendas en una misma parcela, aun cuando lo sean bajo la forma de la propiedad horizontal, ordinaria o tumbada, o se tratara de una copropiedad con adscripción de uso.

Se entenderán incluidos en este supuesto tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.

**3. Usos dotacionales de titularidad pública**

Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico. En particular:

- a) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en todas sus modalidades.
- b) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.
- c) Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.
- d) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.
- e) Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

f) Todos los que resulten así declarados en virtud de legislación específica.

g) Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

4. Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.

a) Usos Industriales:

- Actividades extractivas y mineras, entendiendo por éstas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos.

- Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico.

- Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente;

b) Usos Terciarios:

- Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.

- Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros; Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares; Establecimientos de turismo rural.

- Uso recreativo: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.

c) Usos dotacionales de equipamientos:

- Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

- Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

- Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

- Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.

- Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades.

- Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.

- Estaciones aisladas de suministro de carburantes.

- Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

Se entenderán incluidos en este supuesto, relativo a los usos de titularidad privada, tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.

5. Actividades asociadas a los anteriores usos.

a) División de fincas o la segregación de terrenos.

b) Los vallados y cerramientos de parcelas.

c) Reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta.

Se entenderán incluidos en estos supuestos la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>

Art. VII.2.2. Los derechos de los propietarios en Suelo Rústico de Reserva. Actuaciones Urbanizadoras.

Los derechos de los propietarios en Suelo Rustico de Reserva serán los definidos en el artículo 7. del RSRULOTAU (D.242/2004 y Mod D.177/2010) y legislación concordante.

Actuaciones Urbanizadoras:

1. Existirá la posibilidad de proponer una actuación urbanizadora, por cualquier interesado en suelo rústico de reserva siempre que, de forma concurrente, se justifique el cumplimiento de las siguientes circunstancias:

a) Que la organización del modelo de desarrollo urbanístico así lo permita, por lo que deberán considerarse las directrices resultantes del modelo de evolución y de ocupación del territorio que definan las previsiones de expansión urbana contenidas en los planes urbanísticos.

b) Que la organización temporal de la ejecución del planeamiento así lo permita, por lo que deberán considerarse las previsiones contenidas en los planes urbanísticos sobre su secuencia lógica de desarrollo. En especial, deberán consultarse las concretas condiciones objetivas definidoras del orden básico de prioridades para la ejecución de las diferentes actuaciones urbanizadoras, establecidas en los planes.

2. Cuando en base a lo establecido en el número anterior resulte la posible viabilidad de la correspondiente actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva, para confirmar dicha viabilidad, deberá formularse a la Administración competente la consulta prevista en el art. 64.7 del TRLOTAU y en el Art. 36 del RSRULOTAU, todo ello según lo previsto en el artículo 54.2 de la mencionada Ley.

3. No se tramitarán actuaciones de este tipo hasta que transcurra al menos un año desde la publicación de la Aprobación Definitiva del Plan de Ordenación.

No se tramitarán actuaciones de este tipo sobre terrenos que hayan sufrido incendios o agresiones ambientales - entre ellas las roturaciones y descuajes no autorizados en terrenos ocupados por vegetación natural - provocadoras de pérdidas de masa forestal, entendiéndose por tal el deterioro o la destrucción de cubiertas vegetales naturales o de repoblaciones forestales.

Art. VII.2.3. Requisitos Básicos y Superficiales para la materialización de los Usos en Suelo Rústico de Reserva.

1. Usos adscritos al sector primario.

Actos No Constructivos.

Los propietarios de los terrenos tienen derecho a realizar:

\* Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los mismos estén efectivamente destinados.

Podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando no estén prohibidos o excluidos expresamente por el planeamiento territorial y urbanístico.

La realización de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, no podrá suponer ni tener como consecuencia la transformación de dicho destino o el uso residencial o de vivienda, o la transformación de las características de la explotación, y deberá permitir la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, de incendio o para la seguridad o salud públicas.

Otros Usos y Actos Adscritos al Sector Primario.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>

\* Los usos, actividades y construcciones a que se refieren las letras B) y C) de este apartado "1" sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando el planeamiento territorial o urbanístico los permita y no exista riesgo de formación de núcleo de formación.

\* Tratándose de edificaciones adscritas al sector primario, la superficie mínima de la finca, así como la ocupación por la edificación, deberán respetar las condiciones que por ámbitos y tipologías se fijen en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, lo que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.

\* Sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe anterior y siempre que el planeamiento no haya establecido previsiones más restrictivas que las fijadas por la I.T.de Planeamiento, la Consejería competente en materia de agricultura podrá proponer con carácter excepcional, e instancias del promotor de la actuación, y de manera expresa y justificada mediante informe técnico, la variación para cada caso particular de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación que se hayan fijado en dicha Instrucción.

El órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá resolver expresamente sobre la superficie de la parcela y el porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería competente en materia de agricultura tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

\* La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación de las previsiones de los párrafos anteriores, quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística, cuando ésta sea necesaria, y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento.

Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en la Legislación vigente.

A) Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.

No podrán ejecutarse ni legitimarse los actos de transformación del estado del suelo que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de los recursos naturales y áreas protegidas, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas y ecosistemas acuáticos, masas vegetales -entendiendo por tales las cubiertas vegetales naturales arbustivas o arbóreas-, abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.

B) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

Verificarán lo previsto en esta Normativa.

C) Edificaciones adscritas al sector primario, tales como almacenes, granjas y, en general, instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca. En particular:

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- Almacenes de materias primas y aperos.
- Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
- Otras construcciones relacionadas con actividades agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etcétera.

La superficie mínima de la finca para los tres epígrafes citados será de una hectárea. La ocupación máxima no será superior al 10% de la superficie total de la finca.

- Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.
- Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

La superficie mínima de la finca para los dos epígrafes citados será de una hectárea y media en suelo rústico de reserva.

La ocupación máxima no será superior al 10% de la superficie total de la finca.

## 2. Uso residencial familiar.

1. Sólo podrán construirse viviendas familiares aisladas en suelo rústico de reserva cuando estén permitidas por el planeamiento territorial y urbanístico y tan sólo allí donde no exista riesgo de formación de núcleo de población ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

2. La finca sobre la que se pretenda asentar la vivienda deberá tener la superficie mínima que se establezca en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento.

3. En cualquier caso la ocupación por la edificación no podrá superar el dos por ciento de la superficie total de la finca.

4. Sea cual sea el tipo de vivienda unifamiliar de que se trate, deberán asimismo respetarse y cumplirse cuantos otros requisitos sustantivos se fijen en la ordenación territorial y urbanística.

5. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación del apartado 2 de este articulado quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones y las instalaciones legitimados por la licencia municipal pertinente.

Mientras ésta permanezca vigente, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en esta normativa podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en la legislación vigente

6. La superficie mínima de la finca precisa para implantar una vivienda familiar aislada será de una hectárea. La Superficie máxima ocupada por edificación no será superior al 2% del total de la finca.

7. Para supuestos de viviendas familiares aisladas vinculadas con explotaciones agrícolas ganaderas y forestales se verificará:

La superficie mínima será de 1 hectárea para suelo rústico de Reserva.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

La sup. máxima ocupada por la edificación no superará en ningún caso el 2% del total de la finca.

La superficie mínima y porcentaje máximo citados serán siempre aplicables a las viviendas vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales con independencia de que, en virtud de informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente se hubiera permitido en dichas explotaciones la modificación de los mismos.

### 3. Usos dotacionales de titularidad pública.

1. Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y se acredite su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

2. Las fincas vinculadas a estas obras e instalaciones deberán contar con la superficie mínima que se establezca en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, o en su defecto, la establecida en este Plan de Ordenación.

3. Los demás requisitos exigibles serán los que procedan en función de la legislación sectorial aplicable y en función de las obras a realizar y los usos y actividades a implantar, determinados previo informe favorable del órgano de la Administración competente por razón de la obra, instalación, infraestructura o servicio de que se trate.

4. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación de lo previsto en este articulado quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria. La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.

La Superficie mínima de la finca y su ocupación máxima serán las adecuadas a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, según lo estipulado por su legislación específica.

### 4. Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.

#### REQUISITOS BÁSICOS.

#### 4.1. Actividades extractivas y mineras.

1. Las actividades extractivas y mineras sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

2. Las fincas deberán contar con la superficie mínima que se establezca en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, o en su defecto, las que se establezcan en este POM.

3. Los demás requisitos exigibles serán los que procedan en función de la legislación sectorial aplicable y en función de las obras a realizar y los usos y actividades a implantar, determinados previo informe favorable del órgano de la Administración competente por razón de la obra, instalación, infraestructura o servicio de que se trate.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>

4. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación de lo establecido en este artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones y las instalaciones legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en este articulado podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.

#### 4.2. Actividades industriales y productivas.

1. Las actividades industriales y productivas sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no las prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar debidamente su necesidad de emplazamiento en las siguientes razones concurrentes:

a) que su normativa reguladora exige su alejamiento de núcleo de población.

b) Que se de la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial que pudiera albergarlas tanto en el municipio de que se trate como en los vecinos, o existiendo aquél, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar.

2. La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se defina en este POM. en función de los usos y actividades a implantar.

En el caso de industrias cerámicas, y siempre que el planeamiento no haya establecido previsiones más restrictivas que las fijadas en la Instrucción Técnica de Planeamiento, la Consejería competente en materia de industria podrá proponer con carácter excepcional, de manera expresa y justificada mediante informe técnico para cada caso particular, la variación de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación que se hayan fijado en dicha Instrucción.

El órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá resolver expresamente sobre la superficie de parcela y el porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería competente en materia de industria tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

3. En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse 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 funcionalidad de éstas.

4. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación de lo establecido en este articulado quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones y las instalaciones legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad, según lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones y sus correspondientes o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.

4.3. Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre.

1. Los depósitos de materiales o de residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos al aire libre sólo podrán realizarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

2. La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o la fijada en este POM.

3. En todo caso, las actividades previstas en este artículo sólo podrán implantarse cuando no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.

4. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación de lo establecido en el presente artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones y las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes. Dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento.

Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria. La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en la Legislación vigente.

4.4. Usos comerciales.

1. En suelo rústico de reserva sólo podrán implantarse establecimientos comerciales y, en particular, tiendas de artesanía y productos de la comarca, cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

Las grandes superficies comerciales sólo podrán implantarse excepcionalmente, cuando además de los requisitos establecidos en el párrafo anterior, cuenten con informe expreso favorable por parte de la Consejería competente.

2. La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o en este POM.

3. En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estas con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

4. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación del presente articulado quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.

**4.5. Usos hoteleros y hosteleros, campamentos de turismo e instalaciones similares.**

1. Los establecimientos hoteleros y hosteleros, así como los campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares, sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar debidamente su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

2. Tratándose de establecimientos hoteleros y hosteleros de pequeño tamaño entendiendo por tales aquellos que no superen los setecientos cincuenta metros cuadrados de superficie construida - cuyos acabados finales sean los propios de la arquitectura tradicional y popular de la zona donde se vayan a implantar y que tengan en cuenta su adecuación paisajística a la misma, su implantación sólo será posible cuando se acredite la inexistencia, en un radio de cinco kilómetros, de otros establecimientos hoteleros y hosteleros de su misma clase.

3. Tratándose de establecimientos hoteleros y hosteleros distintos de los descritos en este artículo, sólo se admitirá como causa de acreditación de su necesidad de emplazamiento en suelo rústico la inexistencia de suelo clasificado como urbano o urbanizable con calificación idónea para este uso en el municipio de que se trate. Además, su implantación sólo será posible cuando se cumplan simultáneamente las dos condiciones siguientes:

a) Que se dé la acreditación de la inexistencia, en un radio de cinco kilómetros, de otros establecimientos hoteleros y hosteleros de la misma clase que los definidos en este número.

b) Que se vayan a ubicar a una distancia máxima de 3 km. a contar desde el límite del suelo urbano o urbanizable.

4. La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o en este POM.

5. En el caso de proyectos turísticos en suelo rústico que, por su calidad, singularidad, originalidad y potencial turístico, resulten informados favorablemente por la Consejería competente, dicha Consejería podrá proponer, de manera justificada para cada caso particular, la variación de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación que se hayan fijado en la Instrucción Técnica de Planeamiento, así como una variación de los radios y distancias previstos en este artículo y en el art. 10 del RSRULOTAU (D. 242/2004 y D. 177/2010).

El órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá aprobar expresamente la superficie de parcela y el porcentaje de ocupación propuestos, así como la variación de los radios y distancias, sin que el informe de la Consejería competente en materia de turismo tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

6. En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse 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 suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

7. Asimismo, deberán agruparse en todo caso las instalaciones de hostelería o de alojamiento temporal ubicables en el entorno de las carreteras y las estaciones aisladas de suministro de carburantes que pretendan una misma o próxima localización, de manera que dispongan de un solo acceso al conjunto de la carretera.

8. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación del presente artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida previamente podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.

#### 4.6. Turismo rural.

1. Los establecimientos de turismo rural regulados en el Decreto 93/2006 de ordenación de alojamientos turísticos en el medio rural de Castilla La-Mancha, o que sean calificados como tales en otra normativa autonómica vigente, podrán implantarse en suelo rústico de reserva, sea cual sea el tamaño de la población del municipio de que se trate, siempre y cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

2. La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o en este POM.

3. En el caso de proyectos turísticos en suelo rústico que, por su calidad, singularidad, originalidad y potencial turístico, resulten informados favorablemente por la Consejería competente en materia de turismo, ésta podrá proponer con carácter excepcional, a instancias del promotor de la actuación, y de manera expresa y justificada, la variación para cada caso particular de la superficie mínima de la de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación que se hayan fijado en la Instrucción Técnica de Planeamiento o en este POM.

Posteriormente, el órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá aprobar expresamente la superficie de parcela y del porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería competente en materia de turismo tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

4. En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse 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 suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

5. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación de este artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.

#### 4.7. Uso recreativo.

1. Los centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

2. Sea cual sea la clase de suelo rústico de que se trate y tratándose de instalaciones destinadas a usos deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento que requieran la ocupación de dos o más hectáreas o, en el caso de instalaciones lineales, de más de dos kilómetros, su implantación sólo será posible cuando se den las circunstancias siguientes:

a) Que no impliquen riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como cambios en la cubierta vegetal, erosión o pérdida de calidad de suelo, afección a zonas húmedas y ecosistemas acuáticos o aguas subterráneas.

b) Que no impliquen riesgo de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora.

3. La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o en este POM.

4. En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse 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 suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

5. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación del número del presente artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el registro de la propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes activi-

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



dades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.

4.8. Usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privada.

1. Las instalaciones hidráulicas, energéticas, de telecomunicaciones, de tratamiento de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privada, ya vayan a prestar un servicio público o sean para uso privativo, sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

2. La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o en este POM en función de los usos y actividades a implantar.

3. Las estaciones base de telefonía móvil y otras estaciones de radiocomunicaciones reguladas en la Ley 8/2001, de 28 de junio, para la ordenación de las instalaciones de radiocomunicación en Castilla-La Mancha, deberán cumplir los niveles máximos de exposición, las distancias de seguridad, las normas de protección ambiental y el resto de condiciones y requisitos establecidos en dicha Ley.

4. En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

5. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación del presente artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el registro de la propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria. La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en este Reglamento.

4.9. Servicios integrados en áreas de servicio de carreteras.

1. Los Servicios integrados en áreas de servicio de carreteras sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

2. La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o en este POM.

3. En todo caso, los servicios previstos en el presente artículo deberán sujetarse a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de carreteras.

4. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación del presente artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la cali-

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

ficación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el registro de la propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.

#### 4.10. Estaciones aisladas de suministro de carburantes.

1. Las estaciones aisladas de suministro de carburantes sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

2. La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o en este POM en función de los usos y actividades a implantar.

3. En todo caso, deberán agruparse las estaciones aisladas de suministro de carburantes y las instalaciones de hostelería o de alojamiento temporal ubicables en el entorno de las carreteras que pretendan una misma o próxima localización, de manera que dispongan de un sólo acceso al conjunto de la carretera.

4. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación del presente artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguna que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el registro de la propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.

#### 4.11. Otros equipamientos colectivos.

1. El resto de equipamientos colectivos, tales como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares, sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

2. La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o este POM en función de los usos y actividades a implantar.

3. En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

4. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación del presente artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes.

Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el registro de la propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.

#### REQUISITOS SUPERFICIALES Y OTROS.

##### a) Usos Industriales:

- Actividades extractivas y mineras, entendiéndose por éstas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos.

La superficie mínima de la finca para la realización de obras, construcciones e instalaciones relacionadas con actividades extractivas y mineras 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.

- Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico.

- Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente;

La superficie mínima de la finca para los dos epígrafes citados será de dos hectáreas.

Para supuestos de talleres de reparación de vehículos, la sup. mínima será de 1,5 Has.

La ocupación máxima no será superior al 10% de la superficie total de la finca.

##### b) Usos Terciarios:

En suelo rústico de reserva sólo podrán implantarse establecimientos comerciales y, en particular, tiendas de artesanía y productos de la comarca, cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

Las grandes superficies comerciales sólo podrán implantarse excepcionalmente, cuando además de los requisitos establecidos en el párrafo anterior, cuenten con informe expreso favorable por parte de la Consejería competente.

Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.

1. La superficie mínima de la finca será de dos hectáreas en el caso de establecimientos comerciales. Será de una hectárea para tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca.

2. La superficie máxima ocupada por la edificación será del 2% para establecimientos comerciales. Será del 5% para tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros; Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares; Establecimientos de turismo rural.

1. La superficie mínima de la finca será de una hectárea cuando se trate de establecimientos hoteleros y hosteleros de pequeño tamaño, entendiéndose por tales aquellos que no superen los setecientos cincuenta metros cuadrados de superficie construida, cuyos acabados finales sean los propios de la arquitectura tradicional y popular de la zona donde se vayan a implantar que tengan en cuenta su adecuación paisajista a la misma.

2. La superficie mínima a de la finca en el caso de establecimientos hosteleros y hoteleros distintos de los anteriores será dos hectáreas.

3. La superficie mínima de la finca será de una hectárea cuando se trate de establecimientos de turismo rural, entendiéndose como tales los regulados en el Decreto 93/2006, de 16 de Junio, de ordenación del alojamiento turístico en casas rurales o que resulten así calificados en otra disposición autonómica vigente.

De acuerdo a las previsiones del art. 27 del Reg. S. Rustico. , la realización de estas actuaciones requiere el acreditar la necesidad de emplazamiento en suelo Rustico así como la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.

4. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media cuando se trate de campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares, entendiéndose como tales los regulados en el D. 247/1991, de 18 Dicbre., sobre ordenación y clasificación de campamentos de turismo o que resulten así calificados en otra disposición autonómica vigente.

5. La superficie máxima ocupada por la edificación será de:

El 7,5 % del total de la finca en el caso de los establecimientos hoteleros y hosteleros definidos en el apartado 1 de este artículo.

El 5 % del total de la finca, en el caso de los establecimientos hoteleros y hosteleros definidos en el apartada 2 de este artículo.

El 10 % en el caso de establecimientos de turismo rural.

El 2 % en el caso de campamentos de turismo (camping).

6. En el caso de proyectos turísticos en suelo rústico que por su calidad, singularidad, originalidad y potencial turístico resulten informados favorablemente por la Consejería competente en materia de turismo dicha Consejería podrá proponer, de manera justificada para cada caso particular, la variación de las superficies mínimas de la finca y de los porcentajes máximos de ocupación por la edificación anteriormente indicados.

Posteriormente, el órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá aprobar expresamente la superficie de parcela y del porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería competente en materia de turismo tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

Uso recreativo: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.

1. Sea cual sea la clase de suelo rústico de que se trate y tratándose de instalaciones destinadas a usos deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento que requieran la ocupación de dos o más hectáreas o, en el caso de instalaciones lineales, de más de dos kilómetros, su implantación sólo será posible cuando se den las circunstancias siguientes:

a) Que no impliquen riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como cambios en la cubierta vegetal,

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

erosión o pérdida de calidad de suelo, afección a zonas húmedas y ecosistemas acuáticos o aguas subterráneas.

b) Que no impliquen riesgo de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora.

2. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en el caso de obras construcciones e instalaciones relacionadas con centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento.

La superficie máxima ocupada por la edificación será de 5 % del total de la finca.

c) Usos dotacionales de equipamientos de titularidad privada:

En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse 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 suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

- Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

- Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

- Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

- Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.

- Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades.

- Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.

- Estaciones aisladas de suministro de carburantes.

Todos los elementos anteriormente relacionados deberán acreditar su necesidad de emplazamiento en S. Rustico.

La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar. La ocupación por edificación presenta idéntica regulación.

- Subestaciones Eléctricas transformadoras para tensiones inferiores y superiores a 132 KV.

La superficie mínima de la finca será de una hectárea y media (1,50 has.) para tensiones superiores a 132 KV.

Para Tensiones inferiores, la sup. mínima de la finca será la resultante de aplicar a la sup. ocupada por el conjunto de elementos constitutivos de la Subestación un retranqueo de 12 m. respecto de todos los linderos de la finca.

- Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

La superficie mínima de la finca será de una hectárea y media. La máxima ocupación por edificación será del 10%.

A continuación se acompaña un cuadro-resumen básico de lo indicado en los epígrafes anteriores:

| ACTOS/ USOS AUTORIZABLES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Uso Expresamente permitido | Superficie Mínima./Ocupacion Máx. de Parcela.                                    | Nota/ Observacion |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 0. Actos No Constructivos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                            |                                                                                  |                   |
| a) Actos No constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | SI                         | "La necesaria.... (a)"                                                           |                   |
| b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria que no impliquen movimiento de tierras.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | SI                         | "La necesaria.... (a)"                                                           |                   |
| 1. Obras, Construcciones e Instalaciones Adscritas al Sector Primario                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                            |                                                                                  |                   |
| a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | SI                         | 1,00 Has. / 10%                                                                  |                   |
| b) Granjas e instalaciones a la estabulación y cría de ganado.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | SI                         | 1,00 Has. / 10%                                                                  |                   |
| c) Otras instalaciones análogas, como naves de champiñón, viveros, invernadero, etc..                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | SI                         | 1,00 Has. / 10%                                                                  |                   |
| d) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola..                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | SI                         | 1,50 Has. / 10%                                                                  |                   |
| e) Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética..                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | SI                         | 1,50 Has. / 10%                                                                  |                   |
| 2. Uso Residencial Unifamiliar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                            |                                                                                  |                   |
| a) Vivienda Familiar aislada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | SI                         | 1,00 Has. / 2%                                                                   |                   |
| b) Vivienda Familiar aislada vinculada a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | SI                         | 1,00 Has. / 2%                                                                   |                   |
| 3. Uso Infraestructuras y Servicios de Titularidad Pública.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | SI                         | "La necesaria... (a)"                                                            |                   |
| 4. Construcciones e Instalaciones vinculadas al Uso Industrial.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                            |                                                                                  |                   |
| a) Actividades extractivas y mineras                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | SI                         | "La necesaria... (a)"                                                            |                   |
| b) Actividades Industriales y Productivas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | SI                         | 2,00 Has. / 10 % 2,00                                                            |                   |
| c) Depósitos al aire libre sin instalaciones de carácter permanente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | SI                         | Has. / 10 %                                                                      |                   |
| d) Talleres Reparación Vehículos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | SI                         | 1,50 Has. / 10 %                                                                 |                   |
| 5. Construcciones e Instalaciones relacionadas con el Uso Comercial.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                            |                                                                                  |                   |
| a) Establecimientos Comerciales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | SI                         | 2,00 Has. / 2 %                                                                  |                   |
| b) Tiendas de Artesanía o de productos de la Comarca                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | SI                         | 1,00 Ha. / 5 %                                                                   |                   |
| 6. Construcciones e Instalac. relacionadas con el Uso Hotelero y Hostelería                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                            |                                                                                  |                   |
| a) Establecimientos Hoteleros y H. pequeño tamaño (inf. a 750 m2 const.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | SI                         | 1,00 Ha. / 7,5 %                                                                 | "2"               |
| b) Establecimientos Hoteleros y Hosteleros de (mas de 750 m2 const.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | SI                         | 2,00 Has. / 5 %                                                                  | "3"               |
| c) Establecimientos de Turismo Rural Decreto 93/2006.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | SI                         | 1,00 Ha. / 10 %                                                                  |                   |
| d) Campamentos de Turismo (camping) e instalaciones similares.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | SI                         | 1,50 Has. / 2 %                                                                  |                   |
| e) Proyectos Turísticos que por su potencial sean informados favorablemente por la Consejería Competente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | SI                         | "La Consejería (b)"                                                              |                   |
| 7. Construcciones e Instalaciones relacionadas con Usos Recreativos, Deportivos, Centros de Ocio y Esparcimiento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | SI                         | 1,50 Has. / 5 %                                                                  |                   |
| 8. Construcciones e Instalaciones relacionadas con Usos Dotacionales de Equipamientos de Titularidad Privada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                            |                                                                                  |                   |
| a) * Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida captación.<br>* Elementos pertenecientes al Sistema Energético, incluida generación.<br>* Elementos pertenecientes a la red de Telecomunicaciones.<br>* Elementos pertenecientes al Sistema de Tratamiento de Residuos.<br>* Elementos fijos pertenecientes al Sistema Viario de Comunicaciones.<br>* Servicios integrados en áreas de Servicio vinculadas a las Ctras.<br>* Estaciones aisladas de suministro de Combustibles. | SI                         | La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto. / id. |                   |
| b) Subestaciones Eléctricas hasta 132 KV.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                            | La correspondiente a aplicar reanqueo de 12 m. a todos los linderos de la finca. |                   |
| c) Subestaciones Eléctricas de mas de 132 KV.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | SI                         | 1,50 Has. / -                                                                    |                   |
| d) Otros Equipamientos, actividades y servicios: Culturales, Científicos, Asistenciales, Religiosos, Funerarios y Similares.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | SI                         | 1,50 Has. / 10 %                                                                 |                   |

(a) Abreviatura= La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del Uso Concreto. Para el Uso extractivo se estará a lo dispuesto en la Legislación de Minas.

(b) Abreviatura= En el caso de Proyectos en Suelo Informados Favorablemente por La Consejería competente en materia de Turismo se estará a lo previsto en el art.26.6. del RSR 242/2004 y Modificaciones D 177/2010).

#### Observaciones/Notas:

2. Su implantación solo será posible cuando se acredite la inexistencia, en un radio de cinco kilómetros, de otros establecimientos hoteleros y hosteleros de su misma clase.

3. Su implantación solo será posible cuando se acredite la inexistencia de suelo clasificado como urbano ó urbanizable con calificación idónea para este uso en el municipio. Además su implantación sólo será posible cuando se cumplan simultáneamente las dos condiciones siguientes:

a) Que se acredite la inexistencia, en un radio de cinco kilómetros, de otros establecimientos hoteleros y hosteleros de la misma clase.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>

b) Que se vaya a ubicar a una distancia máxima de tres kilómetros a contar desde el límite del suelo urbano o urbanizable.

En relación a todos los epígrafes citados previamente y relativo a posibles “Reducciones de Parcela mínima y/o aumento de ocupación”, se especifica que se deberán cumplir las condiciones que se establecen en el punto 3., del Artículo 3. “Superficie mínima de las fincas y superficie máxima ocupada por la edificación” de la Instrucción Técnica de Planeamiento vigente; además de cumplir los requisitos establecidos en la Instrucción nº 5. Excepción de los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima en suelo rústico, de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de la Consejería de Fomento, publicada por Resolución de 27/07/2017 de la Secretaría General por la que se dispone la publicación de Instrucciones aprobadas con fecha 25/05/2017 sobre diferentes cuestiones urbanísticas.

Art. VII.2.4. a. Características Básicas de las Intervenciones.

b. Condiciones Morfológicas y Tipológicas.

c. Vallados y Cerramientos de Parcelas.

a. Características Básicas de las Intervenciones:

1. Todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico, deberán ajustarse, en todo caso, a las siguientes reglas:

a) No suponer un daño o un riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos.

b) Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

c) No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.

d) No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.

e) No podrán suponer la construcción con características soluciones estéticas propias de zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.

f) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.

g) Las construcciones deberán armonizarse con el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vayan a implantar.

h) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

2. Los edificios no tendrán más de dos plantas (baja+1), ni una altura de cumbrera superior a ocho metros y medio (8,50 m.), medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso (silo agrícola, p.e.) hicieran imprescindible superarla en alguno de sus puntos. La realización de sótanos ó semisótanos no alterará esta condición de altura máxima.

b. Condiciones Morfológicas y Tipológicas.

1. Las Edificaciones tendrán el carácter de aisladas, tanto en su propia parcela como respecto de otras edificaciones o instalaciones, así:

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>

Se retranquearán como mínimo cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso. En el supuesto de que el camino ó vía de acceso fuese de anchura superior a 10 m., el retranqueo (15 m.) se realizará respecto del cerramiento que la parcela presente al camino de acceso.

La distancia mínima a otra edificación ó instalación situada en parcela colindante será igual ó superior a 100 m.

2. Las Edificaciones presentarán - siempre que las características de su uso lo permitan - tipologías similares a las tradicionales de la zona, con disposiciones en planta sensiblemente rectangulares, cuerpos edificados próximos, proporción muy predominante del macizo sobre el hueco (alzados) y adaptación a la topografía del lugar.

3. Las tipologías residenciales evitarán las soluciones no habituales, tanto en soluciones de cubierta - en general, las pendientes de faldones deben ser inferiores a 45° y las disposiciones propias de áreas urbanas: generación de medianeras vistas, patios de reducidas dimensiones, etc.

4. El diseño de la cubierta de las intervenciones evitará la aparición de faldones totalmente planos.

5. Se evitarán las disposiciones de grandes paños continuos paralelos a las vías de acceso, formando pantallas que limiten el campo visual.

6. Los colores de actuaciones se atenderán a la gama básica del paisaje de la zona (ocre, verde, etc.) complementada con los colores tradicionales de la edificación rural (blanco, con zócalos o recercados en otros colores).

c. Vallados y Cerramientos de Parcelas.

1. Los vallados y cerramientos de fincas y parcelas se realizaran de manera que no supongan un riesgo para la conservación y circulación de la fauna y flora silvestres de la zona, ni degraden el paisaje, debiendo realizarse con arreglo a las características que deriven de la resolución de Impacto Ambiental, cuando deban someterse a esta.

Los vallados con fines cinegéticos se regulan por su norma específica, y los particulares que se encuentren en suelo rustico no urbanizable de especial protección ambiental, natural, paisajística, de entorno o de infraestructuras se realizaran, además, conforme a la normativa sectorial aplicable.

2. No supondrán soluciones propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten vallados no permeables visualmente.

Las texturas, colores y materiales serán las propias del territorio colindante y la arquitectura rural.

3. No limitarán el campo visual, ni desfigurar líneas de paisaje.

4. Salvo que sea preciso para garantizar la seguridad de las instalaciones y/o edificaciones residenciales no se realizarán cerramientos opacos de fábrica de altura superior a 2,00 m. sobre la rasante del terreno.

Art. VII.2.5. La invalidez de los actos de calificación y autorización.

1. Son nulas de pleno derecho las calificaciones urbanísticas y las licencias municipales que, respectivamente, otorguen y autoricen en suelo rústico, y para la realización de los actos y las actividades correspondientes, la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que no cumplan los requisitos sustantivos y administrativos pertinentes conforme al TRLOTAU y al RSRULOTAU (D. 242/2004 y D.177/2010).

2. En particular serán nulas de pleno derecho las recalificaciones que legitimen usos incompatibles con el forestal que se otorguen sobre terrenos que hayan sufrido incendios o agresiones ambientales - entre ellas las roturaciones y descuajes no autorizados en terrenos ocupados por vegetación natural - provocadoras de pérdidas de masa forestal, entendiéndose por tal el deterioro o la destrucción de cubiertas vegetales naturales o de repoblaciones forestales.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Art. VII.2.6. La Calificación urbanística del Suelo Rústico.

1. En el suelo rústico requerirán calificación urbanística, previa a la licencia municipal:

- a) Las obras e instalaciones relacionadas con usos dotacionales de titularidad pública.
- b) Los actos y construcciones relacionados con los usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.
- c) Las edificaciones adscritas al sector primario cuando rebasen los 6 metros de altura total a alero.

2. En el suelo rústico no urbanizable de especial protección requerirán calificación urbanística previa a la licencia municipal todos los actos previstos en el artículo 11 del Reg. de S. Rustico, con la única excepción de los siguientes:

- a) Los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén destinados.
- b) La división de fincas o la segregación de terrenos.

Esta excepción se entenderá sin detrimento de los requisitos o autorizaciones que otras Administraciones impongan para su realización en esta categoría de suelo.

3. Se entenderá implícita la concesión de calificación urbanística en la aprobación de los proyectos de obras y servicios de titularidad pública estatal, autonómica o local.

4. También se entenderá implícita la calificación urbanística en la aprobación de proyectos de obras y servicios promovidos por particulares en los siguientes casos y con los siguientes requisitos:

a) Que se trate de proyectos u obras relativas a la implantación de instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica o de instalaciones fijas de radiocomunicaciones con sistemas radiantes susceptibles de generar o recibir ondas radioeléctricas en un intervalo de frecuencia comprendido entre 10 KHz y 300 GHz.

b) Que vayan a implantarse en suelo rústico de reserva.

c) Que los proyectos u obras respeten el resto de requisitos previstos en el Reg., de S. Rustico en particular, los requisitos sustantivos previstos en el artículo 29. La comprobación del cumplimiento de estos requisitos corresponderá a los Ayuntamientos en el momento de emitir la correspondiente licencia.

d) Que los proyectos de obras y servicios se encuentren incluidos en planes o instrumentos aprobados por la Administración autonómica o estatal y publicados en el Boletín oficial correspondiente.

5. En el caso de obras, construcciones e instalaciones para usos integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, que deban ser ejecutados o desarrollados por particulares, la calificación se otorgará mediante informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, que deberá ser requerido por la Administración o el órgano administrativo responsable de la correspondiente carretera.

6. Requerirán Calificación Urbanística los proyectos consistentes en la realización de perforaciones para Exploración, Investigación y Explotación de Hidrocarburos, almacenamiento de CO<sub>2</sub>, almacenamiento de gas y geotermia de media y alta entalpía que requieran la utilización de técnicas de fracturación hidráulica y que recoge la Disposición Final Primera de la Ley 1/2017 de 9 de Marzo.

Art. VII.2.7. Requisitos Sustantivos para los actos No Constructivos.

1. Los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando no estén prohibidos o excluidos expresamente por el planeamiento

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>

territorial y urbanístico. Además de los que sean excluidos por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, no podrán ejecutarse, ni legitimarse por acto administrativo alguno los actos de transformación del estado del suelo que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de los recursos naturales y áreas protegidas, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas y ecosistemas acuáticos, masas vegetales -entendiendo por tales las cubiertas vegetales naturales arbustivas o arbóreas-, abandono o quema de objetos y terrenos vertidos contaminantes.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo los actos no constructivos previstos en el número 1 anterior siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles.

3. En todo caso, los actos no constructivos previstos en este artículo deberán realizarse de acuerdo a la naturaleza de los terrenos y mediante el empleo de medios que no podrán tener como consecuencia la transformación de las características de la explotación, y deberán permitir la preservación de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, de incendio o para la seguridad o salud públicas.

Art. VII.2.8. Distancias necesarias de separación entre explotaciones ganaderas, y a los núcleos urbanos.

1. La distancia necesaria será aquella determinada por su capacidad de contaminación y carga ganadera, bajo la clasificación siguiente:

0. Grupo primero: Explotaciones con capacidad hasta 120 Unidades de Ganado Mayor (en adelante UGM).

1. Grupo segundo: Explotaciones con una capacidad comprendida entre el límite máximo del grupo anterior y hasta 360 UGM.

2. Grupo tercero. Explotaciones con una capacidad comprendida entre el límite máximo del grupo anterior y hasta 720 UGM.

3. Grupo especial: Se incluyen aquí las explotaciones de selección, de multiplicación, los centros de agrupamiento de reproductores para desvieje, los centros de inseminación artificial, las explotaciones de cría de reproductores, las de transición de reproductoras primíparas y los centros de cuarentena.

Las equivalencias de la carga ganadera para las distintas especies figura al Tabla adjunta al final de este artículo.

2. Con el fin de reducir el riesgo de difusión de enfermedades infecto-contagiosas en el ganado y transmisión de zoonosis, se establece una distancia mínima entre las explotaciones, así como entre las mismas y otros establecimientos o instalaciones que puedan constituir fuente de contagio.

a. La distancia mínima mencionada será de 1 kilómetro, entre las explotaciones de los grupos segundo y tercero, establecidos en el punto 1, y de estas a las explotaciones del grupo primero, a los cascos urbanos, a las áreas municipales y privadas de enterramiento de cadáveres animales y a las instalaciones centralizadas de uso común para tratamiento de estiércoles y basuras municipales. Y cuando se trate de explotaciones del grupo especial, la distancia mínima señalada entre ellas y los restantes grupos será de 2 kilómetros.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

b. Para las explotaciones clasificadas dentro del grupo primero, se establece una distancia mínima de separación, entre las mismas, de 500 metros, debiendo guardar las distancias mínimas establecidas en los párrafos a, c y d, con respecto a: las explotaciones de los grupos segundo, tercero, cascos urbanos, áreas de enterramiento de cadáveres municipales o privadas, instalaciones centralizadas de uso común para tratamiento de estiércol, explotaciones del grupo especial, mataderos, industrias cárnicas, mercados, establecimientos de transformación o eliminación de cadáveres y centros de concentración. Las explotaciones que así se instalen no podrán aumentar su capacidad productiva por encima de 120 UGM, límite establecido para el grupo primero.

c. Los mismos criterios de distancia establecidos para el grupo especial se aplicarán respecto a mataderos, industrias cárnicas, mercados y establecimientos de transformación ó eliminación de cadáveres.

d. Los centros de concentración estarán emplazados a una distancia mínima de 3 Km. respecto de cualquier tipo de explotación, centro o unidad de ganado porcino, así como de las industrias, establecimientos e instalaciones señaladas en el párrafo anterior y de los cascos urbanos.

e. Asimismo, en todas las explotaciones, las edificaciones, incluidas las instalaciones para el tratamiento de estiércoles, deberán situarse a una distancia superior a 100 metros de las vías públicas importantes, tales como ferrocarriles, autopistas, autovías y carreteras de la red nacional, y a mas de 25 metros de cualquier otra vía publica.

3. Para la consideración de si una explotación se ajusta al sistema extensivo, además de lo dispuesto en la legislación específica para cada especie, ésta debe contar con recursos naturales adecuados para su aprovechamiento en régimen de pastoreo organizado racionalmente, en las distintas fases de producción para las que se autorice.

En las explotaciones extensivas, siempre que dispongan de instalaciones en las que se alberguen animales, se establecen las siguientes distancias desde dicha instalación a los núcleos urbanos, que serán de 1 kilómetro para ganado porcino y de 500 metros para el resto de especies ganaderas.

Tabla de Equivalencias en Unidad de Ganado Mayor (UGM) por cabeza y especie.

- AVES.
- \* Ratites: 0,03
- \* Palmípedas: 0,026
- \* Pavos: 0,021
- \* Otras aves: 0,015
- \* Gallinas ponedoras: 0,014
- \* Pollos de carne: 0,007
- \* Perdices, codornices y faisanes: 0,0035
- CUNÍCOLA.
- \* Conejos reproductores: 0,01
- EQUINO.
- \* De 1 a 2 años: 0,60
- \* De más de 2 años: 1,00
- BOVINO.
- \* De 6 meses a 2 años: 0,60
- \* De más de 2 años: 1,00.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

▪ **CAPRINO-OVINO.**

\* De más de 4 meses y menos de 1 año: 0,10

\* Cabras/Ovejas: 0,15

\* Machos adultos: 0,12

▪ **PORCINO EN INTENSIVO.**

\* Cerda en ciclo cerrado (x): 0,96

\* Cerda con lechones hasta destete (de 0 a 6 kgs): 0,25

\* Cerda con lechones hasta 20 kgs: 0,30

\* Cerda de reposición: 0,14

\* Lechones de 6 a 20 kgs: 0,02

\* Cerdo de 20 a 50 kgs: 0,10

\* Cerdo de 50 a 100 kgs: 0,14

\* Cerdo de cebo de 20 a 100 kgs: 0,12

\* Verracos: 0,30

(x) Incluye la madre y su descendencia hasta la finalización del cebo.

▪ **PORCINO EN EXTENSIVO.**

\* Cerda en ciclo cerrado (x): 2,00

\* Cerda con lechones hasta destete (de 0 a 6 kgs): 0,25

\* Cerda con lechones hasta 20 kgs: 0,30

\* Cerda de reposición: 0,14

\* Lechones de 6 a 20 kgs: 0,02

\* Cerdo de 20 a 50 kgs: 0,08

\* Cerdo de 50 a 100 kgs: 0,14

\* Cerdo de 50 a 150 kgs: 0,15

\* Cerdo de 20 a 150 kg. (explotaciones de cebo): 0,17

\* Verracos: 0,30

(x) Incluye la madre y su descendencia hasta la finalización del cebo.

**CAPÍTULO III. NORMAS PARA EL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.**

**Art. VII.3.1. Areas - Categorías - Subcategorías.**

En el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, (SRNUEP) se incluyen las siguientes

**Categorías y Subcategorías:**

Categoría. Suelo RNUP Ambiental, Natural, Cultural.

Subcategorías. 1. Suelo RNU Protección Ambiental.

2. Suelo RNU Protección Natural.

3. Suelo RNU Protección Paisajística.

Categoría. Suelo RNU Protección Estructural.

Subcategorías. 1. Suelo RNU Forestal.

2. Suelo RNU Agrícola (Zona Regable).

3. Suelo RNU Extractivo.

Categoría. Suelo RNU Protección Infraestructuras y Equipamientos

Subcategorías. 1. Infraestructuras.

1.1. Carreteras.

1.2. Caminos.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- 1.3. Líneas Transporte Energía.
- 1.4. Elementos Base: Depuradora, Depósito, Subestación.
2. Equipamientos.

Si coincidiesen varias categorías sobre el mismo territorio se dispondrán los usos permitidos por la de mayor rango restrictivo, conforme lo establecido en el decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo rústico, y dentro de una misma categoría los que correspondan conforme su protección específica.

Art. VII.3.2. Requisitos Básicos y Superficiales para la materialización de Usos en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.

En S.R.N.U. de Especial Protección sólo podrán realizarse los actos previstos para el S.R. de Reserva siempre y cuando estén expresamente permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros.

La inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.

Cuando la legislación sectorial permita expresamente ciertos usos, actividades y actos pero no los concrete de acuerdo con la clasificación que realiza este Reglamento y la Instrucción Técnica de Planeamiento, se precisará para el otorgamiento de la calificación urbanística informe previo favorable del órgano competente en la materia sectorial que se trate.

1. Usos adscritos al sector primario.

#### REQUISITOS BASICOS.

##### Actos No Constructivos.

1. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga cuando estén expresamente permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros.

La inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.

2. Quedan expresamente prohibidos los actos de transformación del estado del suelo que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de los recursos naturales y áreas protegidas, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas y ecosistemas acuáticos, masas vegetales -entendiendo por tales las cubiertas vegetales naturales arbustivas o arbóreas-, abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.

##### Otros Usos y Actos no Adscritos al Sector Primario.

1. En S. rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo los usos, actividades y construcciones previstas en el artículo VII.2.3 cuando estén expresamente permitidos el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

La inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no se interpretará como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.

#### REQUISITOS SUPERFICIALES Y OTROS.

La Superficie mínima de la finca será de una hectárea y media (1,5 Ha.) en los siguientes supuestos:

- a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y deposito de materias primas y aperos de uso agrario.
- b) Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
- c) Otras construcciones relacionadas con actividades agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etcétera.

La Superficie mínima de la finca será de dos hectáreas (2,0 Ha.) en los siguientes supuestos:

- a) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.
- b) Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.

En los casos citados, la superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10% de la sup. total de la finca.

El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capítulo II y el Art. VII.2.3. (Suelo Rustico de Reserva).

#### 2. Uso residencial familiar.

En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán construirse viviendas familiares aisladas cuando estén expresamente permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros.

La inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.

En ningún caso podrá existir riesgo de formación de núcleo de población ni presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

La superficie mínima de la finca para implantar una vivienda familiar aislada será de tres hectáreas (3,00 has.).

Para viviendas familiares aisladas vinculadas con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales la superficie mínima de la finca para implantar una vivienda familiar aislada será de una hectárea y media (1,50 has.).

En estos supuestos el porcentaje de superficie construida del Uso residencial no será superior al 20% de la superficie construida destinada a otros usos.

En ambos casos la superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 2% de la superficie total de la finca.

El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capítulo II y el Art.VII.2.3. (Suelo Rústico de Reserva).

#### 3. Usos dotacionales de titularidad pública.

En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o lo-

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



cal cuando estén expresamente permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros. La inexistencia de legislación sectorial concreta y específica sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.

Se acreditará además su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capítulo II y el Art. VII.2.3. (Suelo Rústico de Reserva).

4. Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.

4.1. Actividades extractivas y mineras.

En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo cuando estén expresamente permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros.

La inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.

Se acreditará además su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capítulo II y el Art. VII.2.3 (Suelo Rústico de Reserva).

4.2. Actividades industriales y productivas.

En S.R. No U. de E.P. sólo podrán llevarse a cabo cuando estén expresamente permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros.

La inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.

Se acreditará debidamente su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo por la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial que pudiera albergarlas tanto en el municipio de que se trate como en los vecinos, o, existiendo aquel, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar.

El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones de este Capítulo II y el Art. VII.2.3 (Suelo Rustico de Reserva).

4.3. Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre.

En S.R.No U.de E.P. sólo podrán llevarse a cabo cuando estén expresamente permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros.

La inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Se deberá acreditar su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capítulo II y el Art. VII.2.3 (Suelo Rústico de Reserva).

#### 4.4. Usos comerciales.

En S.R. No U. de E.P. sólo podrán llevarse a cabo cuando estén expresamente permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros.

La inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.

Se deberá acreditar su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capítulo II y el Art. VII.2.3 (Suelo Rústico de Reserva).

#### 4.5. Usos hoteleros y hosteleros, campamentos de turismo e instalaciones similares.

En S.R.No U. de E.P. sólo podrán llevarse a cabo cuando estén expresamente permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros.

La inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.

Se deberá acreditar su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capítulo II y el Art. VII.2.3. (Suelo Rustico de Reserva).

#### 4.6. Turismo rural.

En S.R. No U. de E. P. sólo podrán llevarse a cabo cuando estén expresamente permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros.

La inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.

No existirá riesgo de formación de núcleo de población, se acreditará la necesidad de situación en esta clase de Suelo.

El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capítulo II y el Art. VII.2.3 (Suelo Rustico de Reserva).

#### 4.7. Uso recreativo.

En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo cuando estén expresamente permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

La inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.

Se acreditará la necesidad de establecimiento en esta clase de Suelo.

El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capítulo II y el Art. VII.2.3 (Suelo Rustico de Reserva).

4.8. Usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privada.

En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo cuando estén expresamente permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros.

La inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.

Se acreditará la necesidad de establecimiento en esta clase de Suelo.

El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capítulo II y el Art. VII.2.3 (Suelo Rustico de Reserva).

4.9. Servicios integrados en áreas de servicio de carreteras.

En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo cuando estén expresamente permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros.

La inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.

Se acreditará la necesidad de establecimiento en esta clase de Suelo.

El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capítulo II y el Art. VII.2.3 (Suelo Rustico de Reserva).

4.10. Estaciones aisladas de suministro de carburantes.

En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo cuando estén expresamente permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros.

La inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.

Se acreditará la necesidad de establecimiento en esta clase de Suelo.

El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capítulo II y el Art. VII.2.3 (Suelo Rustico de Reserva).

4.11. Otros equipamientos colectivos.

En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo cuando estén expresamente permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar com-

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

patibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros.

La inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.

Se acreditará la necesidad de establecimiento en esta clase de Suelo.

El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capítulo II y el Art.VII.2.3. (Suelo Rústico de Reserva).

A continuación se acompaña Normativa y cuadro-resumen para cada uno de las Categorías y Sub-categorías de Suelos Protegidos.

Art. VII.3.3. Normas para el Suelo Rustico No Urbanizable de Protección Ambiental.

1.A. A. Zonas de Protección del Dominio Publico Hidráulico./ B. Suelo alrededor de las Areas de Captación.

| ACTOS/ USOS AUTORIZABLES                                                                                                                                                      | Uso Expresamente permitido  |                             | Superficie Min./Ocupac. Máx. de Parcela.                                         | Notas/ Observac. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|                                                                                                                                                                               | A                           | B                           |                                                                                  |                  |
| 0. Actos No Constructivos.                                                                                                                                                    |                             |                             |                                                                                  |                  |
| a) Actos No constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados. | SI                          | SI (*)                      | "La necesaria.... (a)"                                                           |                  |
| b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria que no impliquen movimiento de tierras.                                              | SI                          | SI                          | "La necesaria.... (a)"                                                           |                  |
| 1. Obras, Construcciones e Instalaciones Adscritas al Sector Primario                                                                                                         |                             |                             |                                                                                  |                  |
| a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola                                                                                                                               | SI                          | NO                          | 1,50 Has. / 10%                                                                  |                  |
| b) Granjas e instalaciones a la estabulación y cría de ganado.                                                                                                                | SI                          | NO                          | 1,50 Has. / 10%                                                                  |                  |
| c) Otras instalaciones análogas, como naves de champiñón, viveros, inver,etc..                                                                                                | SI                          | NO                          | 1,50 Has. / 10%                                                                  |                  |
| d) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola..                                                                                                       | SI                          | SI                          | 2,00 Has. / 10%                                                                  |                  |
| e) Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética..                                                                                                         | SI                          | SI                          | 2,00 Has. / 10%                                                                  |                  |
| 2. Uso Residencial Unifamiliar.                                                                                                                                               |                             |                             |                                                                                  |                  |
| a) Vivienda Familiar aislada.                                                                                                                                                 | SI (**)                     | NO                          | 3,00 Has. / 2%                                                                   |                  |
| b) Vivienda Familiar aislada vinculada a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.                                                                                     | SI (**)                     | NO                          | 1,50 Has. / 2%                                                                   |                  |
| 3. Uso Infraestructuras y Servicios de Titularidad Publica.                                                                                                                   | SI                          | SI                          | "La necesaria.. (a)"                                                             |                  |
| 4.Construcciones e Instalaciones vinculadas al Uso Industrial.                                                                                                                |                             |                             |                                                                                  |                  |
| a) Actividades extractivas y mineras                                                                                                                                          | SI Extr.<br>NO la<br>Minera | NO Extr.<br>NO la<br>Minera | "La necesaria.. (a)"                                                             |                  |
| b) Actividades Industriales y Productivas                                                                                                                                     | NO                          | NO                          | 2,00 Has. / 10 %                                                                 |                  |
| c) Depósitos al aire libre sin instalaciones de carácter permanente.                                                                                                          | NO                          | NO                          | 2,00 Has. / 10 %                                                                 |                  |
| d) Talleres Reparación Vehículos.                                                                                                                                             | NO                          | NO                          | 1,50 Has. / 10 %                                                                 |                  |
| 5.Construcciones e Instalaciones relacionadas con el Uso Comercial.                                                                                                           |                             |                             |                                                                                  |                  |
| a) Establecimientos Comerciales                                                                                                                                               | NO                          | NO                          | 2,00 Has. / 2 %                                                                  |                  |
| b) Tiendas de Artesanía o de productos de la Comarca                                                                                                                          | NO                          | NO                          | 1,00 Ha. / 5 %                                                                   |                  |
| 6.Construcciones e Instalac. relacionadas con el Uso Hotelero y Hostelerio                                                                                                    |                             |                             |                                                                                  |                  |
| a) Establecimientos Hoteleros y H. pequeño tamaño (inf. a 750 m2 const.)                                                                                                      | NO                          | NO                          | 1,00 Ha. / 7,5 %                                                                 | "2"              |
| b) Establecimientos Hoteleros y Hosteleros de (mas de 750 m2 const.)                                                                                                          | NO                          | NO                          | 2,00 Has. / 5 %                                                                  | "3"              |
| c) Establecimientos de Turismo Rural Decreto 93/2006.                                                                                                                         | NO                          | NO                          | 1,00 Ha. / 10 %                                                                  |                  |
| d) Campamentos de Turismo (camping) e instalaciones similares.                                                                                                                | NO                          | NO                          | 1,50 Has. / 2 %                                                                  |                  |
| e) Proyectos Turísticos que por su potencial sean informados favorablemente por la Consejería Competente.                                                                     | NO                          | NO                          | "La Consejería (b)"                                                              |                  |
| 7. Construcciones e Instalaciones relacionadas con Usos Recreativos, Deportivos, Centros de Ocio y Esparcimiento.                                                             | SI                          | NO                          | 1,50 Has. / 5 %                                                                  |                  |
| 8. Construcciones e Instalaciones relacionadas con Usos Dotacionales de Equipamientos de Titularidad Privada.                                                                 |                             |                             |                                                                                  |                  |
| a) * Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida captación. ....                                                                                                   | SI                          | SI                          | La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto. / id. |                  |
| * Elementos pertenecientes al Sistema Energético, incluida generación. ....                                                                                                   | SI                          | SI                          |                                                                                  |                  |
| * Elementos pertenecientes a la red de Telecomunicaciones. ....                                                                                                               | SI                          | NO                          |                                                                                  |                  |
| * Elementos pertenecientes al Sistema de Tratamiento de Residuos. ....                                                                                                        | SI                          | NO                          |                                                                                  |                  |
| * Elementos fijos pertenecientes al Sistema Viario de Comunicaciones. ....                                                                                                    | SI                          | SI                          |                                                                                  |                  |
| * Servicios integrados en áreas de Servicio vinculadas a las Ctras. ....                                                                                                      | SI                          | NO                          |                                                                                  |                  |
| * Estaciones aisladas de suministro de carburantes. de.....                                                                                                                   | SI                          | NO                          |                                                                                  |                  |
| CCACARBURACACarburantes.....                                                                                                                                                  | NO                          | NO                          |                                                                                  |                  |
| b) Subestaciones Eléctricas hasta 132 KV.                                                                                                                                     | SI                          | NO                          | Correspondiente a retran...<br>12 m. a todos linderos .                          |                  |
| c) Subestaciones Eléctricas de mas de 132 KV.                                                                                                                                 | SI                          | NO                          | 1,50 Has. / -                                                                    |                  |
| d) Otros Equipamientos, actividades y servicios: Culturales, Científicos, Asistenciales, Religiosos, Funerarios y Similares.                                                  | SI                          | NO                          | 1,50 Has. / 10 %                                                                 |                  |

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

(a) Abreviatura= La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del Uso Concreto. Para el Uso extractivo se estará a lo dispuesto en la Legislación de Minas.

(b) Abreviatura= En el caso de Proyectos en Suelo Informados Favorablemente por La Consejería competente en materia de Turismo se estará a lo previsto en el art. 26.6. del RSR 242/2004 y Modificaciones D 177/2010).

Observaciones/Notas:

(\*) Se prohíbe la aplicación de fertilizantes, purines, etc...

(\*\*) Se verificará expresamente que la edificación destinada a alojamiento de personas está fuera de la zona inundable.

1. Todos los Usos relacionados deben acreditar su necesidad de emplazamiento en Suelo Rustico y contar con la Autorización de la Administración competente en materia de Aguas.

En la zona de zona de servidumbre de cauces y arroyos están prohibidos los vallados y cerramientos de parcelas.

2. Su implantación solo será posible cuando se acredite la inexistencia, en un radio de cinco kilómetros, de otros establecimientos hoteleros y hosteleros de su misma clase.

3. Su implantación solo será posible cuando se acredite la inexistencia de suelo clasificado como urbano ó urbanizable con calificación idónea para este uso en el municipio. Además su implantación sólo será posible cuando se cumplan simultáneamente las dos condiciones siguientes:

a) Que se acredite la inexistencia, en un radio de cinco kilómetros, de otros establecimientos hoteleros y hosteleros de la misma clase.

b) Que se vaya a ubicar a una distancia máxima de tres kilómetros a contar desde el límite del suelo urbano o urbanizable.

1.B. Zonas de Protección de Vías Pecuarias. (su ámbito coincide con el ancho de la vía+ 5 m. a cada margen).

Usos Expresamente Permitidos:

1. Los correspondientes a la conservación del régimen de especial protección:

- Elementos fijos pertenecientes al Sistema viario de comunicaciones y de Transportes.
- Elementos fijos adscritos a las adecuaciones del medio al objeto natural con destino público
- Instalaciones desmontables adscritas a equipamientos destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, y similares, de uso publico en cualquier caso.
- Elementos fijos pertenecientes al Ciclo Hidráulico, al Sistema Energético o la red de Telecomunicaciones.

Todos los elementos anteriormente relacionados deberán acreditar su necesidad de emplazamiento en Suelo Rústico.

Al no realizarse las actuaciones sobre parcelas, no se asigna parcela mínima.

La altura máxima de las instalaciones desmontables citadas será de 4,00 m.

Art. VII.3.4. Normas para el Suelo Rustico No Urbanizable de Protección Natural.

Se prevén los siguientes subapartados.

1. ENP "Volcán del Cerro de los Santos" (clave N1. en planos)

2. LIC "Ríos de la Cuenca Media del Guadiana y Laderas Vertientes" (clave N2. en planos)

3. Elementos Geomorfológicos (claves N3."Afloramientos" / N4. "Crestones" / N5. "Pedrizas" en planos).

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

4. Habitats de Protección Especial (clave N6. Serie "A. Fresnedas, ...." Serie "B. Brezales....", en planos)

5. Área Crítica Lince (clave N7. en planos)

6. Área Crítica Cigüeña (clave N8. en planos)

7. Z.E.P.A. "Ríos de la Cuenca Media del Guadiana y Laderas Vertientes" (clave N9 en planos)

1. ENP "Volcán del Cerro de los Santos" (clave N1. en planos).

Las actuaciones en la zona vienen reguladas en el Decreto 21/2001 de 27/02/2001 (DOCM 40 de 30/03/2001).

La Declaración indica los Usos Permitidos, Autorizables y Prohibidos.... Copia de las previsiones fundamentales de la misma se indican a continuación:

"2. Tienen la consideración de usos y actividades permitidos y, por tanto, podrán realizarse libremente, sin perjuicio de las autorizaciones que requieran otras normas, los siguientes:

a) La agricultura, en las condiciones y sobre las superficies donde se realice esta actividad a la entrada en vigor del.....

b) La ganadería extensiva en cualquier tipo de terrenos

c) La apicultura.

d) Los aprovechamientos cinegéticos, que ya se encuentren regulados por su legislación específica y que deberán diseñarse y realizarse de forma sostenible y compatible con la conservación de los valores del Monumento Natural.

e) El senderismo y las actividades de contemplación de la naturaleza, sin perjuicio de los derechos de los propietarios de los terrenos.

f) Las actividades promovidas por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente y ejecutadas por ésta o por los titulares de derechos reales de la zona al objeto de proteger o restaurar los recursos naturales del espacio.

3. Se consideran usos y actividades autorizables y, por tanto, requerirán autorización expresa de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente los siguientes:

a) La reforestación, que se realizará con especies propias de la vegetación natural de la zona, con el objetivo exclusivo de restaurar la vegetación potencial climática y empleando métodos puntuales de preparación del terreno.

b) Las actividades organizadas de educación ambiental, turismo ecológico o interpretación de la naturaleza con el consentimiento de los propietarios de los terrenos.

c) Las actividades de investigación, incluyendo la captura, recolección o marcaje con fines científicos de ejemplares de fauna o flora, así como la recolección de material geológico o paleontológico y las actividades de investigación arqueológica.

d) La conservación y mejora de caminos y sendas existentes, así como la modificación de su trazado por causas justificadas.

e) El uso de fuego para la eliminación de residuos procedentes del aprovechamiento agrícola.

f) La instalación de cercas, que se realizará de forma que no afecten negativamente al paisaje, a la vegetación o a la vida silvestre.

g) Todo uso o actividad no considerado expresamente ... .

4. Al objeto de evitar actuaciones ... , se consideran usos y actividades prohibidos los siguientes:

a) Las actividades mineras y todas aquellas otras no autorizadas ni autorizables que impliquen movimiento de tierras ... .

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- b) La construcción de edificaciones, construcciones e instalaciones de cualquier tipo diferentes de las que estrictamente ... .
- c) Todo tipo de actividad industrial.
- d) El vertido, enterramiento, almacenamiento o incineración de escombros, residuos sólidos ... .
- e) El uso del fuego y de productos químicos fuera de los supuestos autorizados.
- f) Las nuevas transformaciones a regadío.
- g) El pastoreo en régimen intensivo.
- h) La publicidad estática no vinculada a la gestión del espacio ... .
- i) La alteración o destrucción de las obras realizadas para la conservación ... .
- j) La emisión de ruidos de forma injustificada ... .
- k) La introducción de especies o variedades de fauna o flora alóctona ... .
- l) Salvo para el caso de la caza y demás actividades autorizadas ..., cualquier actuación con el propósito de dar muerte, ... .
- m) Salvo para los casos de los aprovechamientos tradicionales ..., la extracción o recolección de plantas ... .
- n) Las prácticas de caza intensiva, tiro al plato ... .
- ñ) La circulación con vehículos fuera de las pistas ... .
- o) La acampada y la práctica de deportes aéreos ... .
- p) El aprovechamiento o recolección de material volcánico.
- q) La destrucción, sin autorización, de setos, así como de bancales ... .
- r) Cualquier otro uso, obra o actividad ..., que pueda alterar o modificar negativa o significativamente los recursos ... .

## 2. LIC "Ríos de la Cuenca Media del Guadiana y Laderas Vertientes" (clave N2. en planos).

| ACTOS/ USOS AUTORIZABLES                                                                                                                                     | Uso Expresa. Permitido | Superficie in./Ocupacion Máx. de Parcela. | Notas/ Observac. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------|------------------|
| 0. Actos No Constructivos.                                                                                                                                   |                        |                                           |                  |
| a) Actos No constructivos precisos para el uso y explotación agrícola, ganadera, forestal, cineg. o análoga a la que los terrenos estén efectiv. destinados. | SI                     | "La necesaria.... (a)"                    |                  |
| b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria que no impliquen movimiento de tierras.                             | SI                     | "La necesaria.... (a)"                    |                  |
| 1. Obras, Construcciones e Instalaciones Adscritas al Sector Primario                                                                                        |                        |                                           |                  |
| a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola                                                                                                              | SI                     | 1,50 Has. / 10%                           |                  |
| b) Granjas e instalaciones a la estabulación y cría de ganado.                                                                                               | NO                     | 1,50 Has. / 10%                           |                  |
| c) Otras instalac. análogas, como naves de champiñón, viveros, invernad., etc.                                                                               | NO                     | 1,50 Has. / 10%                           |                  |
| d) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola..                                                                                      | SI                     | 2,00 Has. / 10%                           |                  |
| e) Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética..                                                                                        | SI                     | 2,00 Has. / 10%                           |                  |
| 2. Uso Residencial Unifamiliar.                                                                                                                              |                        |                                           |                  |
| a) Vivienda Familiar aislada.                                                                                                                                | NO                     | 3,00 Has. / 2%                            |                  |
| b) Vivienda Fam. aislada vinculada a explotac. agrícolas, ganaderas o forestales.                                                                            | SI                     | 1,50 Has. / 2%                            |                  |
| 3. Uso Infraestructuras y Servicios de Titularidad Pública.                                                                                                  | SI                     | "La necesaria.. (a)"                      |                  |
| 4. Construcciones e Instalaciones vinculadas al Uso Industrial.                                                                                              |                        |                                           |                  |
| a) Actividades extractivas y mineras                                                                                                                         | NO                     | "La necesaria.. (a)"                      |                  |
| b) Actividades Industriales y Productivas                                                                                                                    | NO                     | 2,00 Has. / 10 %                          |                  |
| c) Depósitos al aire libre sin instalaciones de carácter permanente.                                                                                         | NO                     | 2,00 Has. / 10 %                          |                  |
| d) Talleres Reparación Vehículos.                                                                                                                            | NO                     | 1,50 Has. / 10 %                          |                  |
| 5. Construcciones e Instalaciones relacionadas con el Uso Comercial.                                                                                         |                        |                                           |                  |
| a) Establecimientos Comerciales                                                                                                                              | NO                     | 2,00 Has. / 2 %                           |                  |
| b) Tiendas de Artesanía o de productos de la Comarca                                                                                                         | NO                     | 1,00 Ha. / 5 %                            |                  |
| 6. Construcciones e Instalac. relacionadas con el Uso Hotelero y Hostelería                                                                                  |                        |                                           |                  |
| a) Establecimientos Hoteleros y H. pequeño tamaño (inf. A 750 m2 const.)                                                                                     | NO                     | 1,00 Ha. / 7,5 %                          |                  |
| b) Establecimientos Hoteleros y Hosteleros de (mas de 750 m2 const.)                                                                                         | NO                     |                                           |                  |
| c) Establecimientos de Turismo Rural Decreto 93/2006.                                                                                                        | NO                     | 1,00 Ha. / 10 %                           |                  |
| d) Campamentos de Turismo (camping) e instalaciones similares.                                                                                               | NO                     | 1,50 Has. / 2 %                           |                  |
| e) Proyectos Turísticos que por su potencial sean Inf. Favor por la Consejería ..                                                                            | NO                     | "La Consejería (b)"                       |                  |
| 7. Construcciones e Instalaciones relacionadas con Usos Recr., Dep. Ocio, etc..                                                                              | NO                     | 1,50 Has. / 5 %                           |                  |
| 8. Construcciones e Instalaciones relacionadas con Usos Dotacionales de Equipamientos de Titularidad Privada.                                                |                        |                                           |                  |

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

|                                                                                                                              |    |                                                                                  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------------------------------------------------------------------------|--|
| a) * Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida captación. ....                                                  | SI | La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto. / id. |  |
| * Elementos pertenecientes al Sistema Energético, incluida generación. ....                                                  | NO |                                                                                  |  |
| * Elementos pertenecientes a la red de Telecomunicaciones. ....                                                              | SI |                                                                                  |  |
| * Elementos pertenecientes al Sistema de Tratamiento de Residuos. ....                                                       | NO |                                                                                  |  |
| * Elementos fijos pertenecientes al Sistema Vario de Comunicaciones. ....                                                    | NO |                                                                                  |  |
| * Servicios integrados en áreas de Servicio vinculadas a las Ctras. ....                                                     | NO |                                                                                  |  |
| * Estaciones aisladas de suministro de Carburantes.....                                                                      | NO |                                                                                  |  |
| b) Subestaciones Eléctricas hasta 132 KV.                                                                                    | NO | La correspondiente a retransm. de 12 m. a linderos finca.                        |  |
| c) Subestaciones Eléctricas de mas de 132 KV.                                                                                | NO | 1,50 Has. / -                                                                    |  |
| d) Otros Equipamientos, actividades y servicios: Culturales, Científicos, Asistenciales, Religiosos, Funerarios y Similares. | SI | 1,50 Has. / 10 %                                                                 |  |

(a) Abreviatura = La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del Uso Concreto.

(b) Abreviatura = En el caso de Proyectos en Suelo Informados Favorablemente por La Consejería competente en materia de Turismo se estará a lo previsto en el art.26.6. del RSR 242/2004 y Modificaciones D 177/2010).

Los usos, actividades y actos que se realicen en SRNU de PNatural en aplicación de lo establecido en el art. 12 del RSR, han de estar expresamente permitidos por el planeamiento territorial "...por ser necesarios..... o para el uso o disfrute públicos.....".

#### ACTIVIDADES VULNERABLES.

Se debe evitar la afección de los cultivos a las comunidades rupícolas, respetando las franjas del ancho necesario en las márgenes de los ríos. Puede ser precisa la regulación de ciertos aprovechamientos forestales (podas, desbroces, descorches, etc.) adecuando el calendario de labores en el entorno de nidos cuando puedan verse afectadas especies protegidas o, en cualquier caso, cuando estas actuaciones puedan conllevar una degradación del hábitat.

La construcción de pistas forestales y carreteras o mejora de las ya existentes, al igual que la construcción de cortaderos, cercados cinegéticos no permeables al paso de la fauna silvestre no cinegética, tendidos eléctricos, etc., pueden ser actividades generadoras de impactos. El uso recreativo puede constituirse en un importante factor de degradación cuando se desarrolle sobre microhábitats valiosos o afectos a fauna sensible. Puede ser preciso regular el aprovechamiento ganadero cuando, por su excesiva carga, pueda verse afectada la vegetación de los sotos de ribera.

3. Elementos Geomorfológicos (claves N3."Afloramientos" / N4. "Crestones" / N5. "Pedrizas" en planos).

| ACTOS/ USOS AUTORIZABLES                                                                                                                                     | Uso Expresa. Permitido | Superficie Min./Ocupac. Máx. de Parcela. | Notas/ Observ. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------|----------------|
| 0. Actos No Constructivos.                                                                                                                                   |                        |                                          |                |
| a) Actos No constructivos precisos para el uso y explotación agrícola, ganadera, forestal, cineg. o análoga a la que los terrenos estén efectiv. destinados. | SI                     | "La necesaria.... (a)"                   |                |
| b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria que no impliquen movimiento de tierras.                             | SI                     | "La necesaria.... (a)"                   |                |
| 1. Obras, Construcciones e Instalaciones Adscritas al Sector Primario                                                                                        |                        |                                          |                |
| a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola                                                                                                              | SI                     | 1,50 Has. / 10%                          |                |
| b) Granjas e instalaciones a la estabulación y cría de ganado.                                                                                               | NO                     | 1,50 Has. / 10%                          |                |
| c) Otras instalac. análogas, como naves de champiñón, viveros, invernad., etc.                                                                               | NO                     | 1,50 Has. / 10%                          |                |
| d) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola..                                                                                      | SI                     | 2,00 Has. / 10%                          |                |
| e) Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética..                                                                                        | SI                     | 2,00 Has. / 10%                          |                |
| 2. Uso Residencial Unifamiliar.                                                                                                                              |                        |                                          |                |
| a) Vivienda Familiar aislada.                                                                                                                                | NO                     | 3,00 Has. / 2%                           |                |
| b) Vivienda Fam. aislada vinculada a explotac. agrícolas, ganaderas o forestales.                                                                            | SI                     | 1,50 Has. / 2%                           |                |
| 3. Uso Infraestructuras y Servicios de Titularidad Pública.                                                                                                  | SI                     | "La necesaria.. (a)"                     |                |
| 4. Construcciones e Instalaciones vinculadas al Uso Industrial.                                                                                              |                        |                                          |                |
| a) Actividades extractivas y mineras                                                                                                                         | NO                     | "La necesaria.. (a)"                     |                |
| b) Actividades Industriales y Productivas                                                                                                                    | NO                     | 2,00 Has. / 10 %                         |                |
| c) Depósitos al aire libre sin instalaciones de carácter permanente.                                                                                         | NO                     | 2,00 Has. / 10 %                         |                |
| d) Talleres Reparación Vehículos.                                                                                                                            | NO                     | 1,50 Has. / 10 %                         |                |

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

|                                                                                                                              |    |                                                                                  |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 5. Construcciones e Instalaciones relacionadas con el Uso Comercial.                                                         |    |                                                                                  |     |
| a) Establecimientos Comerciales                                                                                              | NO | 2,00 Has. / 2 %                                                                  |     |
| b) Tiendas de Artesanía o de productos de la Comarca                                                                         | NO | 1,00 Ha. / 5 %                                                                   |     |
| 6. Construcciones e Instalac. relacionadas con el Uso Hotelero y Hostelero                                                   |    |                                                                                  |     |
| a) Establecimientos Hoteleros y H. pequeño tamaño (inf. A 750 m2 const.)                                                     | SI | 1,00 Ha. / 7,5 %                                                                 | "5" |
| b) Establecimientos Hoteleros y Hosteleros de (mas de 750 m2 const.)                                                         | NO |                                                                                  |     |
| c) Establecimientos de Turismo Rural Decreto 93/2006.                                                                        | NO | 1,00 Ha. / 10 %                                                                  |     |
| d) Campamentos de Turismo (camping) e instalaciones similares.                                                               | NO | 1,50 Has. / 2 %                                                                  |     |
| e) Proyectos Turísticos que por su potencial sean Inf. Favor. por la Consejería                                              | SI | "La Consejería (b)"                                                              |     |
| 7. Construcciones e Instalaciones relacionadas con Usos Recreativos, Deportivos, Centros de Ocio y Esparcimiento.            | NO | 1,50 Has. / 5 %                                                                  |     |
| 8. Construcciones e Instalaciones relacionadas con Usos Dotacionales de Equipamientos de Titularidad Privada.                |    |                                                                                  |     |
| a) * Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida captación. ....                                                  | SI | La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto. / id. |     |
| * Elementos pertenecientes al Sistema Energético, incluida generación. ....                                                  | SI |                                                                                  |     |
| * Elementos pertenecientes a la red de Telecomunicaciones. ....                                                              | SI |                                                                                  |     |
| * Elementos pertenecientes al Sistema de Tratamiento de Residuos. ....                                                       | NO |                                                                                  |     |
| * Elementos fijos pertenecientes al Sistema Viario de Comunicaciones. ....                                                   | NO |                                                                                  |     |
| * Servicios integrados en áreas de Servicio vinculadas a las Ctras. ....                                                     | NO |                                                                                  |     |
| * Estaciones aisladas de suministro de Carburantes.....                                                                      | NO |                                                                                  |     |
| b) Subestaciones Eléctricas hasta 132 KV.                                                                                    | NO | La correspondiente a retranq. de 12 m. a linderos finca.                         |     |
| c) Subestaciones Eléctricas de mas de 132 KV.                                                                                | NO | 1,50 Has. / -                                                                    |     |
| d) Otros Equipamientos, actividades y servicios: Culturales, Científicos, Asistenciales, Religiosos, Funerarios y Similares. | SI | 1,50 Has. / 10 %                                                                 |     |

Abreviaturas (a) y (b), nota "5" e indicaciones respecto al art 12 del RSR, idénticas al epígrafe previo.

Cualquier Uso Constructivo requerirá la autorización de la Consejería competente (art. 94 Ley 9/99 Con. Natur. CLM).

4. Habitats de Protección Especial (clave N6. Serie "A. Fresnedas...." Serie "B. Brezales....", en planos)..

| ACTOS/ USOS AUTORIZABLES                                                                                                                                   | Uso Expresamente Permitido |    | Superficie Min./ Ocupac Máx. de Parcela. | Notas/ Observ.. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----|------------------------------------------|-----------------|
|                                                                                                                                                            | A                          | B  |                                          |                 |
| 0. Actos No Constructivos.                                                                                                                                 |                            |    |                                          |                 |
| a) Actos No constructivos precisos para el uso y explotac. agrícola, ganadera, forestal, cineg. o análoga a la que los terrenos estén efectiv. destinados. | SI                         | SI | "La necesaria.... (a)"                   |                 |
| b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria que no impliquen movimiento de tierras.                           | SI                         | SI | "La necesaria.... (a)"                   |                 |
| 1. Obras, Construcciones e Instalaciones Adscritas al Sector Primario                                                                                      |                            |    |                                          |                 |
| a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola                                                                                                            | SI                         | SI | 1,50 Has. / 10%                          |                 |
| b) Granjas e instalaciones a la estabulación y cría de ganado.                                                                                             | NO                         | SI | 1,50 Has. / 10%                          |                 |
| c) Otras inst. análogas, como naves de champiñón, viveros, invernaderos, etc                                                                               | NO                         | SI | 1,50 Has. / 10%                          |                 |
| d) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola..                                                                                    | SI                         | SI | 2,00 Has. / 10%                          |                 |
| e) Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética..                                                                                      | SI                         | SI | 2,00 Has. / 10%                          |                 |
| 2. Uso Residencial Unifamiliar.                                                                                                                            |                            |    |                                          |                 |
| a) Vivienda Familiar aislada.                                                                                                                              | NO                         | SI | 3,00 Has. / 2%                           | "               |
| b) Viv. Familiar aislada vinculada a explot. agrícolas, ganaderas o forestales.                                                                            | NO                         | SI | 1,50 Has. / 2%                           |                 |
| 3. Uso Infraestructuras y Servicios de Titularidad Pública.                                                                                                | SI                         | SI | "La necesaria.. (a)"                     |                 |
| 4. Construcciones e Instalaciones vinculadas al Uso Industrial.                                                                                            |                            |    |                                          |                 |
| a) Actividades extractivas y mineras                                                                                                                       | NO                         | NO | "La necesaria.. (a)"                     |                 |
| b) Actividades Industriales y Productivas.                                                                                                                 | NO                         | NO | 2,00 Has. / 10 %                         |                 |
| c) Depósitos al aire libre sin instalaciones de carácter permanente.                                                                                       | NO                         | NO | 2,00 Has. / 10 %                         |                 |
| d) Talleres Reparación Vehículos.                                                                                                                          | NO                         | NO | 1,50 Has. / 10 %                         |                 |
| 5. Construcciones e Instalaciones relacionadas con el Uso Comercial.                                                                                       |                            |    |                                          |                 |
| a) Establecimientos Comerciales                                                                                                                            | NO                         | SI | 2,00 Has. / 2 %                          |                 |
| b) Tiendas de Artesanía o de productos de la Comarca                                                                                                       | NO                         | SI | 1,00 Ha. / 5 %                           |                 |
| 6. Construcciones e Instalac. relacionadas con el Uso Hotelero y Hostelero                                                                                 |                            |    |                                          |                 |
| a) Establecimientos Hoteleros y H. pequeño tamaño (inf. A 750 m2 const.)                                                                                   | SI                         | SI | 1,00 Ha. / 7,5 %                         | "5"             |
| b) Establecimientos Hoteleros y Hosteleros de (mas de 750 m2 const.)                                                                                       | NO                         | NO |                                          |                 |
| c) Establecimientos de Turismo Rural Decreto 93/2006.                                                                                                      | NO                         | SI | 1,00 Ha. / 10 %                          |                 |
| d) Campamentos de Turismo (camping) e instalaciones similares.                                                                                             | NO                         | SI | 1,50 Has. / 2 %                          |                 |
| e) Proyectos Turísticos que por su potencial sean Inf. Favor. por la Consejería                                                                            | SI                         | SI | "La Consejería (b)"                      |                 |
| 7. Construcciones e Instalaciones relacionadas con Usos Recreativos, Deportivos, Centros de Ocio y Esparcimiento.                                          | NO                         | SI | 1,50 Has. / 5 %                          |                 |

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

|                                                                                                               |    |    |                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----------------------------------------------------------------------------------|
| 8. Construcciones e Instalaciones relacionadas con Usos Dotacionales de Equipamientos de Titularidad Privada. |    |    |                                                                                  |
| a) * Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida captación. ....                                   | SI | SI | La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto. / id. |
| * Elementos pertenecientes al Sistema Energético, incluida generación. ....                                   | SI | SI |                                                                                  |
| * Elementos pertenecientes a la red de Telecomunicaciones. ....                                               | SI | SI |                                                                                  |
| * Elementos pertenecientes al Sistema de Tratamiento de Residuos. ....                                        | NO | NO |                                                                                  |
| * Elementos fijos pertenecientes al Sistema Vial de Comunicaciones. ....                                      | SI | SI |                                                                                  |
| * Servicios integrados en áreas de Servicio vinculadas a las Ctras. ....                                      | NO | SI |                                                                                  |
| * Estaciones aisladas de suministro de Carburantes. ....                                                      | NO | SI |                                                                                  |
| b) Subestaciones Eléctricas hasta 132 KV.                                                                     | NO | SI | La corres. a retran. 12 m. a todos los lind. de la finca.                        |
| c) Subestaciones Eléctricas de mas de 132 KV.                                                                 | NO | NO | 1,50 Has. / -                                                                    |
| d) Otros Equip., Actividades y servicios: Culturales, Científicos, Asistenciales, etc..                       | SI | SI | 1,50 Has. / 10 %                                                                 |

(a) Abreviatura = La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del Uso Concreto.

(b) Abreviatura = En el caso de Proyectos en Suelo Informados Favorablemente por La Consejería competente en materia de Turismo se estará a lo previsto en el art.26.6. del RSR 242/2004 y Modificaciones D 177/2010).

Los usos, actividades y actos que se realicen en SRNUPNatural en aplicación de lo establecido en el art. 12 del R SR, han de estar expresamente permitidos por el planeamiento territorial.

5. Su implantación solo será posible cuando se acredite la inexistencia, en un radio de cinco kilómetros, de otros establecimientos hoteleros y hosteleros de su misma clase.

Cualquier Uso Constructivo requerirá la autorización de la Consejería competente (art. 94 Ley 9/99 Con. Nat.. CLM).

#### 5. Área Crítica Lince (clave N7. en planos).

| ACTOS/ USOS AUTORIZABLES                                                                                                                                                  | Uso Expresamente permitido | Superficie Min./Ocupacion Máx. de Parcela. | Notas/ Observac. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------|------------------|
| 0. Actos No Constructivos.                                                                                                                                                |                            |                                            |                  |
| a) Actos No constructivos precisos para la utilización y explot. agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados. | SI                         | "La necesaria.... (a)"                     |                  |
| b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria que no impliquen movimiento de tierras.                                          | SI                         | "La necesaria.... (a)"                     |                  |
| 1. Obras, Construcciones e Instalaciones Adscritas al Sector Primario                                                                                                     |                            |                                            |                  |
| a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola                                                                                                                           | SI                         | 1,50 Has. / 10%                            |                  |
| b) Granjas e instalaciones a la estabulación y cría de ganado.                                                                                                            | SI                         | 1,50 Has. / 10%                            |                  |
| c) Otras instalaciones análogas, como naves de champiñón, viveros, invernaderos, etc..                                                                                    | SI                         | 1,50 Has. / 10%                            |                  |
| d) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola..                                                                                                   | SI                         | 2,00 Has. / 10%                            |                  |
| e) Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética..                                                                                                     | SI                         | 2,00 Has. / 10%                            |                  |
| 2. Uso Residencial Unifamiliar.                                                                                                                                           |                            |                                            |                  |
| a) Vivienda Familiar aislada.                                                                                                                                             | NO                         | 3,00 Has. / 2%                             |                  |
| b) Vivienda Familiar aislada vinculada a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.                                                                                 | NO                         | 1,50 Has. / 2%                             |                  |
| 3. Uso Infraestructuras y Servicios de Titularidad Publica.                                                                                                               | SI                         | "La necesaria.. (a)"                       |                  |
| 4. Construcciones e Instalaciones vinculadas al Uso Industrial.                                                                                                           |                            |                                            |                  |
| a) Actividades extractivas y mineras                                                                                                                                      | NO                         |                                            |                  |
| b) Actividades Industriales y Productivas                                                                                                                                 | NO                         |                                            |                  |
| c) Depósitos al aire libre sin instalaciones de carácter permanente.                                                                                                      | NO                         |                                            |                  |
| d) Talleres Reparación Vehículos.                                                                                                                                         | NO                         |                                            |                  |
| 5. Construcciones e Instalaciones relacionadas con el Uso Comercial.                                                                                                      |                            |                                            |                  |
| a) Establecimientos Comerciales                                                                                                                                           | NO                         | 2,00 Has. / 2%                             |                  |
| b) Tiendas de Artesanía o de productos de la Comarca                                                                                                                      | NO                         | 1,00 Ha. / 5%                              |                  |
| 6. Construcciones e Instalac. relacionadas con el Uso Hotelero y Hostelero                                                                                                |                            |                                            |                  |
| a) Establecimientos Hoteleros y H. pequeño tamaño (inf. A 750 m2 const.)                                                                                                  | NO                         | 1,00 Ha. / 7,5%                            |                  |
| b) Establecimientos Hoteleros y Hosteleros de (mas de 750 m2 const.)                                                                                                      | NO                         | 2,00 Has. / 5%                             |                  |
| c) Establecimientos de Turismo Rural Decreto 93/2006.                                                                                                                     | NO                         | 1,00 Ha. / 10%                             |                  |
| d) Campamentos de Turismo (camping) e instalaciones similares.                                                                                                            | NO                         | 1,50 Has. / 2%                             |                  |
| e) Proyectos Turísticos que por su potencial sean informados favorablemente por la Consejería Competente.                                                                 | NO                         | "La Consejería (b)"                        |                  |
| 7. Construcciones e Instalaciones relacionadas con Usos Recreativos, Deportivos, Centros de Ocio y Esparcimiento.                                                         | NO                         |                                            |                  |
| 8. Construcciones e Instalaciones relacionadas con Usos Dotacionales de Equipamientos de Titularidad Privada.                                                             |                            |                                            |                  |

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                        |                                                                                  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--|
| a) * Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida captación.....<br>* Elementos pertenecientes al Sistema Energético, incluida generación.....<br>* Elementos pertenecientes a la red de Telecomunicaciones.....<br>* Elementos pertenecientes al Sistema de Tratamiento de Residuos.....<br>* Elementos fijos pertenecientes al Sistema Vial de Comunicaciones.....<br>* Servicios integrados en áreas de Servicio vinculadas a las Ctras.....<br>* Estaciones aisladas de suministro de Carburantes..... | NO<br>NO<br>NO<br>NO<br>NO<br>NO<br>NO | La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto. / id. |  |
| b) Subestaciones Eléctricas hasta 132 KV.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | NO                                     |                                                                                  |  |
| c) Subestaciones Eléctricas de mas de 132 KV.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | NO                                     |                                                                                  |  |
| d) Otros Equipamientos, actividades y servicios: Culturales, Científicos, Asistenciales, Religiosos, Funerarios y Similares.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | NO                                     | 1,50 Has. / 10 %                                                                 |  |

(a) Abreviatura= La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del Uso Concreto.

(b) Abreviatura= En el caso de Proyectos en Suelo Informados Favorablemente por La Consejería competente en materia de Turismo se estará a lo previsto en el art.26.6. del RSR 242/2004 y Modificaciones D 177/2010).

Observaciones/Notas:

1. Todos los Usos relacionados deben acreditar su necesidad de emplazamiento en Suelo Rústico.

En todo caso se verificarán las previsiones del Decreto 276/2003 (algunas de sus previsiones se transcriben seguidamente).

La Ley 9/99 de Conservación de la Naturaleza establece en su artículo 77 en relación con las especies animales catalogadas en peligro de extinción, 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 y áreas de reproducción, invernada o reposo. También queda prohibida la posesión, naturalización, transporte o comercio con ejemplares vivos o muertos, o sus restos, salvo en los casos determinados por la citada Ley 9/99 o sus normas de desarrollo.

Para aquellos proyectos que deban someterse al trámite de evaluación de impacto ambiental de acuerdo con su legislación específica y pretendan realizarse en las áreas críticas o zonas de importancia, en el estudio deberá contemplarse expresamente la incidencia de tales proyectos sobre el hábitat y la población del lince ibérico. Idéntica precaución deberá adoptarse en el procedimiento de evaluación preliminar de planes y programas que afecten a estas zonas.

Las forestaciones que se realicen sobre las áreas críticas deberán dirigirse exclusivamente a la restauración de la vegetación natural y no podrán suponer pérdida de hábitat para la especie ni para el conejo de monte.

Las autorizaciones para utilización de dispositivos de captura de predadores u otros animales se condicionaran a su probada selectividad e inocuidad para el lince ibérico. Salvo situaciones de riesgo para la seguridad de las personas, no se autorizarán sistemas susceptibles de afectar negativamente al lince.

Se consideran incompatibles para la conservación de la especie y su hábitat las actividades siguientes:

- Realización de vertidos incontrolados de residuos o materias de cualquier tipo, incluidas basuras y escombros, así como vertidos líquidos o emisiones contaminantes, tóxicas o peligrosas.
- Creación de nuevos cotos intensivos de caza, así como en los cotos intensivos existentes el aumento de intensidad de la caza.
- La construcción de nuevos cerramientos cinegéticos.
- La celebración de competiciones con vehículos a motor.
- La introducción de ejemplares de especies, razas o variedades de fauna o flora no autóctonas, salvo en los casos de especies empleadas para la agricultura o ganadería extensiva y los cánidos neces-

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>

arios para la caza o el manejo de los ganados en condiciones que puedan garantizar la imposibilidad de escape de los animales..

#### 6. Área Crítica Cigüena Negra (clave N8. en planos).

| ACTOS/ USOS AUTORIZABLES                                                                                                                                                  | Uso Expresamente permitido | Superficie Min./Ocupación Máx. de Parcela.                                       | Notas/ Observac. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 0. Actos No Constructivos.                                                                                                                                                |                            |                                                                                  |                  |
| a) Actos No constructivos precisos para la utilización y explot. agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados. | SI                         | "La necesaria.... (a)"                                                           |                  |
| b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria que no impliquen movimiento de tierras.                                          | SI                         | "La necesaria.... (a)"                                                           |                  |
| 1. Obras, Construcciones e Instalaciones Adscritas al Sector Primario                                                                                                     |                            |                                                                                  |                  |
| a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola                                                                                                                           | SI                         | 1,50 Has. / 10%                                                                  |                  |
| b) Granjas e instalaciones a la estabulación y cría de ganado.                                                                                                            | SI                         | 1,50 Has. / 10%                                                                  |                  |
| c) Otras instalaciones análogas, como naves de champiñón, viveros, invernaderos, etc..                                                                                    | SI                         | 1,50 Has. / 10%                                                                  |                  |
| d) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola..                                                                                                   | SI                         | 2,00 Has. / 10%                                                                  |                  |
| e) Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética..                                                                                                     | SI                         | 2,00 Has. / 10%                                                                  |                  |
| 2. Uso Residencial Unifamiliar.                                                                                                                                           |                            |                                                                                  |                  |
| a) Vivienda Familiar aislada.                                                                                                                                             | NO                         | 3,00 Has. / 2%                                                                   |                  |
| b) Vivienda Familiar aislada vinculada a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.                                                                                 | NO                         | 1,50 Has. / 2%                                                                   |                  |
| 3. Uso Infraestructuras y Servicios de Titularidad Pública.                                                                                                               |                            | "La necesaria.. (a)"                                                             |                  |
| 4. Construcciones e Instalaciones vinculadas al Uso Industrial.                                                                                                           |                            |                                                                                  |                  |
| a) Actividades extractivas y mineras                                                                                                                                      | NO                         |                                                                                  |                  |
| b) Actividades Industriales y Productivas                                                                                                                                 | NO                         |                                                                                  |                  |
| c) Depósitos al aire libre sin instalaciones de carácter permanente.                                                                                                      | NO                         |                                                                                  |                  |
| d) Talleres Reparación Vehículos.                                                                                                                                         | NO                         |                                                                                  |                  |
| 5. Construcciones e Instalaciones relacionadas con el Uso Comercial.                                                                                                      |                            |                                                                                  |                  |
| a) Establecimientos Comerciales                                                                                                                                           | NO                         | 2,00 Has. / 2 %                                                                  |                  |
| b) Tiendas de Artesanía o de productos de la Comarca                                                                                                                      | NO                         | 1,00 Ha. / 5 %                                                                   |                  |
| 6. Construcciones e Instalac. relacionadas con el Uso Hotelero y Hostalero                                                                                                |                            |                                                                                  |                  |
| a) Establecimientos Hoteleros y H. pequeño tamaño (inf. A 750 m2 const.)                                                                                                  | NO                         | 1,00 Ha. / 7,5 %                                                                 |                  |
| b) Establecimientos Hoteleros y Hostaleros de (mas de 750 m2 const.)                                                                                                      | NO                         | 2,00 Has. / 5 %                                                                  |                  |
| c) Establecimientos de Turismo Rural Decreto 93/2006.                                                                                                                     | NO                         | 1,00 Ha. / 10 %                                                                  |                  |
| d) Campamentos de Turismo (camping) e instalaciones similares.                                                                                                            | NO                         | 1,50 Has. / 2 %                                                                  |                  |
| e) Proyectos Turísticos que por su potencial sean informados favorablemente por la Consejería Competente.                                                                 | NO                         | "La Consejería. (b)"                                                             |                  |
| 7. Construcciones e Instalaciones relacionadas con Usos Recreativos, Deportivos, Centros de Ocio y Esparcimiento.                                                         | NO                         |                                                                                  |                  |
| 8. Construcciones e Instalaciones relacionadas con Usos Dotacionales de Equipamientos de Titularidad Privada.                                                             |                            |                                                                                  |                  |
| a) * Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida captación.....                                                                                                | NO                         | La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto. / id. |                  |
| * Elementos pertenecientes al Sistema Energético, incluida generación.....                                                                                                | NO                         |                                                                                  |                  |
| * Elementos pertenecientes a la red de Telecomunicaciones.....                                                                                                            | NO                         |                                                                                  |                  |
| * Elementos pertenecientes al Sistema de Tratamiento de Residuos.....                                                                                                     | NO                         |                                                                                  |                  |
| * Elementos fijos pertenecientes al Sistema Vial de Comunicaciones.....                                                                                                   | NO                         |                                                                                  |                  |
| * Servicios integrados en áreas de Servicio vinculadas a las Ctras.....                                                                                                   | NO                         |                                                                                  |                  |
| * Estaciones aisladas de suministro de Carburantes.....                                                                                                                   | NO                         |                                                                                  |                  |
| b) Subestaciones Eléctricas hasta 132 KV.                                                                                                                                 | NO                         |                                                                                  |                  |
| c) Subestaciones Eléctricas de mas de 132 KV.                                                                                                                             | NO                         |                                                                                  |                  |
| d) Otros Equipamientos, actividades y servicios: Culturales, Científicos, Asistenciales, Religiosos, Funerarios y Similares.                                              | NO                         | 1,50 Has. / 10 %                                                                 |                  |

(a) Abreviatura= La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del Uso Concreto.

(b) Abreviatura= En el caso de Proyectos en Suelo Informados Favorablemente por La Consejería competente en materia de Turismo se estará a lo previsto en el art.26.6. del RSR 242/2004 y Modificaciones D 177/2010).

#### Observaciones/Notas:

1. Todos los Usos relacionados deben acreditar su necesidad de emplazamiento en Suelo Rústico.

En todo caso se verificarán las previsiones del Decreto 275/2003 (algunas de sus previsiones se transcriben seguidamente)

Al igual que en el área crítica para el Lince Ibérico, la Ley 9/99 de Conservación de la Naturaleza establece en su artículo 77 en relación con las especies animales catalogadas en peligro de extinción, 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 y áreas de reproducción,

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>

invernada o reposo. También queda prohibida la posesión, naturalización, transporte o comercio con ejemplares vivos o muertos, o sus restos, salvo en los casos determinados por la citada Ley 9/99 o sus normas de desarrollo.

De igual forma en las áreas de importancia o zonas de dispersión para la Cigüeña Negra (Ciconia Nigra) se cumplirá lo dispuesto en el ap. 5 del Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra, según el Decreto 275/2003 de 9/9/03 (anexo 2).

Respecto la protección de la avifauna, se estará a lo previsto en el Decreto 5/1999, del 2 de febrero, por el que se establecen normas para instalaciones eléctricas aéreas en alta tensión y líneas aéreas en baja tensión con fines de protección de la avifauna respecto las líneas eléctricas aéreas de alta tensión, y la Resolución de 28-8-2009, del Organismo Autónomo Espacios Naturales de Castilla-La Mancha, por la que se delimitan las áreas prioritarias de reproducción, de alimentación, de dispersión y de concentración local de las especies de aves incluidas en el catalogo regional de especies amenazadas de Castilla-La Mancha, y se dispone la publicación de las zonas de protección existentes en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en las que serán de aplicación las medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en las líneas eléctricas aéreas de alta tensión.

Las actuaciones de cualquier tipo verificarán -en aquello que les fuera de aplicación- el Decreto 10/2009, de 10 de febrero, por el que se declara el conejo de monte como especie cinegética de interés preferente y se aprueba el Plan general de la especie en Castilla-La Mancha.

Se consideran incompatibles para la conservación de la especie y su hábitat las actividades siguientes:

- Realización de vertidos incontrolados de residuos o materias de cualquier tipo, incluidas basuras y escombros, así como vertidos líquidos o emisiones a la atmósfera (contaminantes, tóxicas o peligrosas).

- La Instalacion de Parques eólicos.

- Creación de nuevos cotos intensivos de caza, así como en los cotos intensivos existentes el aumento de intensidad de la caza.

- La construcción de nuevos cerramientos cinegéticos cuando afecten a areas con poblaciones significativas de conejo de monte.

- La utilización de métodos no selectivos de captura.

- La celebración de competiciones con vehículos a motor.

- La introducción de ejemplares de especies, razas o variedades de fauna o flora no autóctonas, salvo en los casos de especies empleadas para la agricultura o ganadería, y los perros necesarios para la caza o el manejo de los ganados.

#### 7. Z.E.P.A. "Rios de la Cuenca Media del Guadiana y Laderas Vertientes.

| ACTOS/ USOS AUTORIZABLES                                                                                                                                     | Uso<br>Expresament.<br>Permitido | Superficie Min./Ocupacion Máx. de<br>Parcela. | Notas/<br>Observaciones. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------|
| 0. Actos No Constructivos.                                                                                                                                   |                                  |                                               |                          |
| a) Actos No constructivos precisos para el uso y explotación agrícola, ganadera, forestal, cineg. o análoga a la que los terrenos estén efectiv. destinados. | SI                               | "La necesaria.... (a)"                        |                          |
| b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria que no impliquen movimiento de tierras.                             | SI                               | "La necesaria.... (a)"                        |                          |
| 1. Obras, Construcciones e Instalaciones Adscritas al Sector Primario                                                                                        |                                  |                                               |                          |
| a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola                                                                                                              | SI                               | 1,50 Has. / 10%                               |                          |
| b) Granjas e instalaciones a la estabulación y cría de ganado.                                                                                               | NO                               | 1,50 Has. / 10%                               |                          |
| c) Otras instalac. análogas, como naves de champiñón, viveros, invernad., etc.                                                                               | NO                               | 1,50 Has. / 10%                               |                          |
| d) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola..                                                                                      | SI                               | 2,00 Has. / 10%                               |                          |
| e) Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética..                                                                                        | SI                               | 2,00 Has. / 10%                               |                          |

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

|                                                                                                                              |    |                                                                                  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------------------------------------------------------------------------|--|
| 2. Uso Residencial Unifamiliar.                                                                                              |    |                                                                                  |  |
| a) Vivienda Familiar aislada.                                                                                                | NO | 3,00 Has. / 2%                                                                   |  |
| b) Viv. Familiar aislada vinculada a explotac. agrícolas, ganaderas o forestales.                                            | SI | 1,50 Has. / 2%                                                                   |  |
| 3. Uso Infraestructuras y Servicios de Titularidad Pública.                                                                  | SI | "La necesaria.. (a)"                                                             |  |
| 4. Construcciones e Instalaciones vinculadas al Uso Industrial.                                                              |    |                                                                                  |  |
| a) Actividades extractivas y mineras                                                                                         | NO | "La necesaria.. (a)"                                                             |  |
| b) Actividades Industriales y Productivas                                                                                    | NO | 2,00 Has. / 10 %                                                                 |  |
| c) Depósitos al aire libre sin instalaciones de carácter permanente.                                                         | NO | 2,00 Has. / 10 %                                                                 |  |
| d) Talleres Reparación Vehículos.                                                                                            | NO | 1,50 Has. / 10 %                                                                 |  |
| 5. Construcciones e Instalaciones relacionadas con el Uso Comercial.                                                         |    |                                                                                  |  |
| a) Establecimientos Comerciales                                                                                              | NO | 2,00 Has. / 2 %                                                                  |  |
| b) Tiendas de Artesanía o de productos de la Comarca                                                                         | NO | 1,00 Ha. / 5 %                                                                   |  |
| 6. Construcciones e Instalac. relacionadas con el Uso Hotelero y Hostelería                                                  |    |                                                                                  |  |
| a) Establecimientos Hoteleros y H. pequeño tamaño (inf. A 750 m2 const.)                                                     | NO | 1,00 Ha. / 7,5 %                                                                 |  |
| b) Establecimientos Hoteleros y Hosteleros de (mas de 750 m2 const.)                                                         | NO |                                                                                  |  |
| c) Establecimientos de Turismo Rural Decreto 93/2006.                                                                        | NO | 1,00 Ha. / 10 %                                                                  |  |
| d) Campamentos de Turismo (camping) e instalaciones similares.                                                               | NO | 1,50 Has. / 2 %                                                                  |  |
| e) Proyectos Turísticos que por su potencial sean informados favorablemente por la Consejería Competente.                    | NO | "La Consejería (b)"                                                              |  |
| 7. Construcciones e Instalaciones relacionadas con Usos Recreativos, Deportivos, Centros de Ocio y Esparcimiento.            | NO | 1,50 Has. / 5 %                                                                  |  |
| 8. Construcciones e Instalaciones relacionadas con Usos Dotacionales de Equipamientos de Titularidad Privada.                |    |                                                                                  |  |
| a) * Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida captación. ....                                                  | SI | La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto. / id. |  |
| * Elementos pertenecientes al Sistema Energético, incluida generación. ....                                                  | NO |                                                                                  |  |
| * Elementos pertenecientes a la red de Telecomunicaciones. ....                                                              | SI |                                                                                  |  |
| * Elementos pertenecientes al Sistema de Tratamiento de Residuos. ....                                                       | NO |                                                                                  |  |
| * Elementos fijos pertenecientes al Sistema Viario de Comunicaciones. ....                                                   | NO |                                                                                  |  |
| * Servicios integrados en áreas de Servicio vinculadas a las Ctras. ....                                                     | NO |                                                                                  |  |
| * Estaciones aisladas de suministro de Carburantes. ....                                                                     | NO |                                                                                  |  |
| b) Subestaciones Eléctricas hasta 132 KV.                                                                                    | NO | La correspondiente a retranquearse 12 m. a todos los linderos de la finca.       |  |
| c) Subestaciones Eléctricas de mas de 132 KV.                                                                                | NO | 1,50 Has. / -                                                                    |  |
| d) Otros Equipamientos, actividades y servicios: Culturales, Científicos, Asistenciales, Religiosos, Funerarios y Similares. | SI | 1,50 Has. / 10 %                                                                 |  |

(a) Abreviatura = La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del Uso Concreto.

(b) Abreviatura = En el caso de Proyectos en Suelo Informados Favorablemente por La Consejería competente en materia de Turismo se estará a lo previsto en el art. 26.6. del RSR 242/2004 y Modificaciones D 177/2010).

Los usos, actividades y actos que se realicen en SRNU de PNatural en aplicación de lo establecido en el art. 12 del RSR, han de estar expresamente permitidos por el planeamiento territorial por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes de este régimen de especial protección o para el uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros.

#### ACTIVIDADES VULNERABLES.

Se debe evitar la afección de los cultivos a las comunidades rupícolas, respetando las franjas del ancho necesario en las márgenes de los ríos. Puede ser precisa la regulación de ciertos aprovechamientos forestales (podas, desbroces, descorches, etc.) adecuando el calendario de labores en el entorno de nidos cuando puedan verse afectadas especies protegidas o, en cualquier caso, cuando estas actuaciones puedan conllevar una degradación del hábitat.

La construcción de pistas forestales y carreteras o mejora de las ya existentes, al igual que la construcción de cortaderos, cercados cinegéticos no permeables al paso de la fauna silvestre no cinegética, tendidos eléctricos, etc., pueden ser actividades generadoras de impactos. El uso recreativo puede constituirse en un importante factor de degradación cuando se desarrolle sobre microhábitats valiosos o afectos a fauna sensible.

Puede ser preciso regular el aprovechamiento ganadero cuando, por su excesiva carga, pueda verse afectada la vegetación de los sotos de ribera.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Art. VII.3.5. Normas para el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Paisajística.

Este área posee el mismo ámbito del Area N1. ENP.. Volcán Cerro de los Santos. Monumento Natural (Protecc. Natural) De acuerdo a las previsiones de art. 5.2. del RSRústico “.. cuando un terreno pueda corresponder a varias de las subcategorías.... se optará por incluirlo en la categoría que otorgue mayor protección..”.

Dado que la categoría “Protección Natural” prevé -en este caso- el mayor nivel de protección, nos remitimos a sus indicaciones.

Art. VII.3.6. Normas para el SR. No U. P. Estructural. Subcategoría Forestal. Subcategoría Agrícola.

| ACTOS/ USOS AUTORIZABLES                                                                                                                                                  | Uso Expresamen. permitido | Sup. Min/ Ocup. Máx. de Parcela.                                                 | Notas/ Observac. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 0. Actos No Constructivos.                                                                                                                                                |                           |                                                                                  |                  |
| a) Actos No constructivos precisos para la utilización y explot. agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados. | SI                        | “La necesaria.... (a)”                                                           |                  |
| b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria que no impliquen movimiento de tierras.                                          | SI                        | “La necesaria.... (a)”                                                           |                  |
| 1. Obras, Construcciones e Instalaciones Adscritas al Sector Primario                                                                                                     |                           |                                                                                  |                  |
| a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola                                                                                                                           | SI                        | 1,50 Has. / 10%                                                                  |                  |
| b) Granjas e instalaciones a la estabulación y cría de ganado.                                                                                                            | SI                        | 1,50 Has. / 10%                                                                  |                  |
| c) Otras instalaciones análogas, como naves de champiñón, viveros, invernaderos, etc..                                                                                    | SI                        | 1,50 Has. / 10%                                                                  |                  |
| d) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola..                                                                                                   | SI                        | 2,00 Has. / 10%                                                                  |                  |
| e) Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética..                                                                                                     | SI                        | 2,00 Has. / 10%                                                                  |                  |
| 2. Uso Residencial Unifamiliar.                                                                                                                                           |                           |                                                                                  |                  |
| a) Vivienda Familiar aislada.                                                                                                                                             | SI                        | 3,00 Has. / 2%                                                                   |                  |
| b) Vivienda Familiar aislada vinculada a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.                                                                                 | SI                        | 1,50 Has. / 2%                                                                   |                  |
| 3. Uso Infraestructuras y Servicios de Titularidad Pública.                                                                                                               | SI                        | “La necesaria.. (a)”                                                             |                  |
| 4. Construcciones e Instalaciones vinculadas al Uso Industrial.                                                                                                           |                           |                                                                                  |                  |
| a) Actividades extractivas y mineras                                                                                                                                      | NO                        |                                                                                  |                  |
| b) Actividades Industriales y Productivas                                                                                                                                 | NO                        |                                                                                  |                  |
| c) Depósitos al aire libre sin instalaciones de carácter permanente.                                                                                                      | NO                        |                                                                                  |                  |
| d) Talleres Reparación Vehículos.                                                                                                                                         | NO                        |                                                                                  |                  |
| 5. Construcciones e Instalaciones relacionadas con el Uso Comercial.                                                                                                      |                           |                                                                                  |                  |
| a) Establecimientos Comerciales                                                                                                                                           | SI                        | 2,00 Has. / 2 %                                                                  |                  |
| b) Tiendas de Artesanía o de productos de la Comarca                                                                                                                      | SI                        | 1,00 Ha. / 5 %                                                                   |                  |
| 6. Construcciones e Instalac. relacionadas con el Uso Hotelero y Hostelero                                                                                                |                           |                                                                                  |                  |
| a) Establecimientos Hoteleros y H. pequeño tamaño (inf. A 750 m2 const.)                                                                                                  | SI                        | 1,00 Ha. / 7,5 %                                                                 | “5”              |
| b) Establecimientos Hoteleros y Hosteleros de (mas de 750 m2 const.)                                                                                                      | SI                        | 2,00 Has. / 5 %                                                                  | “6”              |
| c) Establecimientos de Turismo Rural Decreto 93/2006.                                                                                                                     | SI                        | 1,00 Ha. / 10 %                                                                  |                  |
| d) Campamentos de Turismo (camping) e instalaciones similares.                                                                                                            | SI                        | 1,50 Has. / 2 %                                                                  |                  |
| e) Proyectos Turísticos que por su potencial sean Inf Favorab. por la Consejería Competente.                                                                              | SI                        | “La Consejería (b)”                                                              |                  |
| 7. Construcciones e Instalaciones relacionadas con Usos Recreativos, Deportivos, Centros de Ocio y Esparcimiento.                                                         | SI                        |                                                                                  |                  |
| 8. Construcciones e Instalaciones relacionadas con Usos Dotacionales de Equipamientos de Titularidad Privada.                                                             |                           |                                                                                  |                  |
| a) * Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida captación.....                                                                                                | SI                        | La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto. / id. |                  |
| * Elementos pertenecientes al Sistema Energético, incluida generación.....                                                                                                | NO                        |                                                                                  |                  |
| * Elementos pertenecientes a la red de Telecomunicaciones.....                                                                                                            | SI                        |                                                                                  |                  |
| * Elementos pertenecientes al Sistema de Tratamiento de Residuos.....                                                                                                     | NO                        |                                                                                  |                  |
| * Elementos fijos pertenecientes al Sistema Viario de Comunicaciones.....                                                                                                 | SI                        |                                                                                  |                  |
| * Servicios integrados en áreas de Servicio vinculadas a las Ctras.....                                                                                                   | SI                        |                                                                                  |                  |
| * Estaciones aisladas de suministro de Carburantes.....                                                                                                                   | SI                        |                                                                                  |                  |
| b) Subestaciones Eléctricas hasta 132 KV.                                                                                                                                 | NO                        |                                                                                  |                  |
| c) Subestaciones Eléctricas de mas de 132 KV.                                                                                                                             | NO                        |                                                                                  |                  |
| d) Otros Equip. y servicios: Culturales, Científicos, Asistenciales, Religiosos, Funerarios, .....                                                                        | SI                        | 1,50 Has. / 10 %                                                                 |                  |

(a) Abreviatura= La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del Uso Concreto.

(b) Abreviatura= En el caso de Proyectos en Suelo Informados Favorablemente por La Consejería competente en materia de Turismo se estará a lo previsto en el art.26.6. del RSR 242/2004 y Modificaciones D 177/2010).

Observaciones/Notas:

1. Todos los Usos relacionados deben acreditar su necesidad de emplazamiento en Suelo Rústico.

5. Su implantación solo será posible cuando se acredite la inexistencia, en un radio de cinco kilómetros, de otros establecimientos hoteleros y hosteleros de su misma clase.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

6. Su implantación solo será posible cuando se acredite la inexistencia de suelo clasificado como urbano ó urbanizable con calificación idónea para este uso en el municipio. Además su implantación sólo será posible cuando se cumplan simultáneamente las dos condiciones siguientes:

a) Que se acredite la inexistencia, en un radio de cinco kilómetros, de otros establecimientos hoteleros y hosteleros de la misma clase.

b) Que se vaya a ubicar a una distancia máxima de tres kilómetros a contar desde el límite del suelo urbano o urbanizable.

**Art. VII.3.7. Normas para el S. R. No Urbanizable de Protección Estructural (Subcategoría Extractiva).**

| ACTOS/ USOS AUTORIZABLES                                                                                                                                                 | Uso Expresamente Permitido | Sup. Min./Ocupacion Máx. de Parcela.                                             | Notas/ Observ.. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 0. Actos No Constructivos.                                                                                                                                               |                            |                                                                                  |                 |
| a) Actos No constructivos precisos para la utilización y explot. agrícola, ganad., forestal , cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados. | SI                         | "La necesaria.... (a)"                                                           |                 |
| b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria que no impliquen movimiento de tierras.                                         | SI                         | "La necesaria.... (a)"                                                           |                 |
| 1. Obras, Construcciones e Instalaciones Adscritas al Sector Primario                                                                                                    |                            |                                                                                  |                 |
| a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola                                                                                                                          | SI                         | 1,50 Has. / 10%                                                                  |                 |
| b) Granjas e instalaciones a la estabulación y cría de ganado.                                                                                                           | SI                         | 1,50 Has. / 10%                                                                  |                 |
| c) Otras instalac., análogas como naves de champiñón, viveros, invernaderos. etc..                                                                                       | SI                         | 1,50 Has. / 10%                                                                  |                 |
| d) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola..                                                                                                  | SI                         | 2,00 Has. / 10%                                                                  |                 |
| e) Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética..                                                                                                    | SI                         | 2,00 Has. / 10%                                                                  |                 |
| 2. Uso Residencial Unifamiliar.                                                                                                                                          |                            |                                                                                  |                 |
| a) Vivienda Familiar aislada.                                                                                                                                            | SI                         | 3,00 Has. / 2%                                                                   |                 |
| b) Vivienda Fam. aislada vinculada a explot. agrícolas, ganaderas o forestales.                                                                                          | SI                         | 1,50 Has. / 2%                                                                   |                 |
| 3. Uso Infraestructuras y Servicios de Titularidad Pública.                                                                                                              | SI                         | "La necesaria.. (a)"                                                             |                 |
| 4. Construcciones e Instalaciones vinculadas al Uso Industrial.                                                                                                          |                            |                                                                                  |                 |
| a) Actividades extractivas y mineras                                                                                                                                     | SI                         | "La necesaria.. (a)"                                                             |                 |
| b) Actividades Industriales y Productivas                                                                                                                                | SI                         | 2,00 Has. / 10 %                                                                 |                 |
| c) Depósitos al aire libre sin instalaciones de carácter permanente.                                                                                                     | SI                         | 2,00 Has. / 10 %                                                                 |                 |
| d) Talleres Reparación Vehículos.                                                                                                                                        | SI                         | 1,50 Has. / 10 %                                                                 |                 |
| 5. Construcciones e Instalaciones relacionadas con el Uso Comercial.                                                                                                     |                            |                                                                                  |                 |
| a) Establecimientos Comerciales                                                                                                                                          | SI                         | 2,00 Has. / 2 %                                                                  |                 |
| b) Tiendas de Artesanía o de productos de la Comarca                                                                                                                     | SI                         | 1,00 Ha. / 5 %                                                                   |                 |
| 6. Construcciones e Instalac. relacionadas con el Uso Hotelero y Hostelero                                                                                               |                            |                                                                                  |                 |
| a) Establecimientos Hoteleros y H. pequeño tamaño (inf. a 750 m2 const.)                                                                                                 | SI                         | 1,00 Ha. / 7,5 %                                                                 | "5"             |
| b) Establecimientos Hoteleros y Hosteleros de (mas de 750 m2 const.)                                                                                                     | SI                         | 2,00 Has. / 5 %                                                                  | "6"             |
| c) Establecimientos de Turismo Rural Decreto 93/2006.                                                                                                                    | SI                         | 1,00 Ha. / 10 %                                                                  |                 |
| d) Campamentos de Turismo (camping) e instalaciones similares.                                                                                                           | NO                         | 1,50 Has. / 2 %                                                                  |                 |
| e) Proyectos Turísticos que por su potencial sean Inf. Favor. por la Consejería.                                                                                         | SI                         | "La Consejería (b)"                                                              |                 |
| 7. Construcciones e Instalaciones relacionadas con Usos Recreativos, Deportivos, Centros de Ocio y Esparcimiento.                                                        | SI                         | 1,50 Has. / 5 %                                                                  |                 |
| 8. Construcciones e Instalaciones relacionadas con Usos Dotacionales de Equipamientos de Titularidad Privada.                                                            |                            |                                                                                  |                 |
| a) * Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida captación. ....                                                                                              | SI                         | La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto. / id. |                 |
| * Elementos pertenecientes al Sistema Energético, incluida generación. ....                                                                                              | SI                         |                                                                                  |                 |
| * Elementos pertenecientes a la red de Telecomunicaciones. ....                                                                                                          | SI                         |                                                                                  |                 |
| * Elementos pertenecientes al Sistema de Tratamiento de Residuos. ....                                                                                                   | SI                         |                                                                                  |                 |
| * Elementos fijos pertenecientes al Sistema Vario de Comunicaciones. ....                                                                                                | SI                         |                                                                                  |                 |
| * Servicios integrados en áreas de Servicio vinculadas a las Ctras. ....                                                                                                 | SI                         |                                                                                  |                 |
| * Estaciones aisladas de suministro de Carburantes. ....                                                                                                                 | SI                         |                                                                                  |                 |
| b) Subestaciones Eléctricas hasta 132 KV.                                                                                                                                | SI                         | La correspondiente a retranquearse 12 m. a todos los linderos de la finca.       |                 |
| c) Subestaciones Eléctricas de mas de 132 KV.                                                                                                                            | SI                         | 1,50 Has. / -                                                                    |                 |
| d) Otros Equipamientos, actividades y servicios: Culturales, Científicos, Asistenciales, Religiosos, Funerarios y Similares.                                             | SI                         | 1,50 Has. / 10 %                                                                 |                 |

(a) Abreviatura= La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del Uso Concreto.

(b) Abreviatura= En el caso de Proyectos en Suelo Informados Favorablemente por La Consejería competente en materia de Turismo se estará a lo previsto en el art.26.6. del RSR 242/2004 y Modificaciones D 177/2010).

**Observaciones/Notas:**

5. Su implantación solo será posible cuando se acredite la inexistencia, en radio de 5 km., de otros establecim. hoteleros/hosteleros de su misma clase.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

6. Su implantación solo será posible cuando se acredite la inexistencia de suelo clasificado como urbano ó urbanizable con calificación idónea para este uso en el municipio. Además su implantación sólo será posible cuando se cumplan simultáneamente las dos condiciones siguientes:

a) Que se acredite la inexistencia, en un radio de cinco kilómetros, de otros establecimientos hoteleros y hosteleros de la misma clase.

b) Que se vaya a ubicar a una distancia máxima de tres kilómetros a contar desde el límite del suelo urbano o urbanizable.

Art. VII.3.8. Normas para el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras.

Para todos los elementos que se relacionan a continuación se consideran prohibidos todos los usos cuya ocupación de suelo dificulte o imposibilite el tránsito.

1.A. Carreteras.

Serán las correspondientes a las previsiones de la Ley de Carreteras Estatal - Ley 25/88 - y a la Ley 9-90 de "Carreteras y Caminos" CLM.

Para las Ctras. Autonómicas y demás del t.m.

Al área incluida abarca el dominio publico de las mismas y sus zonas de Servidumbre.

Los usos autorizables en las áreas definidas serán los correspondientes a la legislación vigente.

Usos Expresamente Permitidos:

Los correspondientes al mantenimiento, mejora y funcionalidad de las vías.

1.B. Caminos.

Idem. Anterior.

1.C. Líneas de Transporte de Recursos: Energía Eléctrica ó Hídricos (Trasvase Torre Abraham).

Serán -en su caso- las correspondientes a las previsiones del Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión (D. 3151/68), y Decreto JJCC 5/99, Normas para Instalaciones Eléctricas ó las correspondientes al Proyecto del Trazado de la conducción del trasvase (servidumbre de 2,5 m. a cada margen).

No se autorizarán usos que supongan ocupaciones de suelo que dificulten o imposibiliten el tránsito.

Los usos autorizables en las áreas definidas serán los correspondientes a la legislación vigente.

Usos Expresamente Permitidos:

Los correspondientes al mantenimiento, mejora y funcionalidad de la línea.

1.D. Elementos Base: Depuradora, Depósito, Subestación.

Los usos autorizables en las áreas definidas de cada elemento serán los correspondientes a la legislación vigente.

Usos Expresamente Permitidos:

Los correspondientes al mantenimiento, mejora y funcionalidad de cada uno de los elementos.

Art. VII.3.9. Normas para el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Equipamientos.

1.A. Cementerio.

Regulación específica por el D.72/99 de Sanidad Mortuoria y Decreto 175/2005, de 25/10/05, Modificación del anterior, según se transcribe:

Se establece una zona de protección de 50 m., de anchura en todo su perímetro libre de toda clase de construcción y en la que no podrá autorizarse construcción, excepto zonas ajardinadas y edificios destinados a usos funerarios.

Requisitos Sustantivos: Los indicados en el art VII.2.3. de esta Normativa complementados - en su caso- con la ITP - Suelo Rustico 31/03/03.....

Para usos No previstos se estará a lo dispuesto en la ITP - Suelo Rustico 31/03/03 y/o Normativa que la modifique o desarrolle.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

**CAPÍTULO IV. NORMAS DE ACTUACIÓN EN ÁREAS DE PROTECCIÓN O PREVENCIÓN ARQUEOLÓGICA.****Art. VII.4.1. Normas de Actuación.****Elementos Arqueológicos.**

Son los indicados en la Carta Arqueológica que en desarrollo de la Legislación vigente acompaña a la presente documentación. Son ámbitos de Protección, “A” y de Prevención “B”.

**1. Actuaciones Preventivas. Protección del Patrimonio Cultural.**

En las zonas, parcelas solares o edificaciones en los que existan o razonablemente se presuma la existencia de restos arqueológicos el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar deberá aportar un estudio referente al valor histórico-cultural de la zona, parcela, solar o edificación y la incidencia que pueda tener en ellas el proyecto de obras.

Estos Estudios se realizarán de acuerdo a lo previsto en los artículos 49, 50 y concordantes de la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural CLM, o legislación que los complemente o sustituya.

La Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, a la vista del resultado de este trabajo, establecerá las condiciones que deben incorporarse a la licencia de obras.

El presente POM prevé que se actúe de acuerdo al procedimiento anteriormente descrito en todas las actuaciones a realizar en las áreas en las que la información histórico-patrimonial previa indica la existencia de restos Arqueológicos.

**2. Autorizaciones.**

La autorización para realizar intervenciones arqueológicas obliga a los beneficiarios a entregar los objetos muebles obtenidos, debidamente conservados, siglados, inventariados, catalogados y acompañados del informe final correspondiente. El depósito se realizará en el plazo y lugar que la Consejería competente determine.

El uso de detectores de metales y dispositivos de naturaleza análoga en ámbitos territoriales recogidos en el inventario de Patrimonio Cultural de CLM, deberá ser autorizado por la Consejería competente en materia de patrimonio cultural.

**TÍTULO VIII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN.****Art. VIII.1. Proyectos de urbanización.**

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por el presente Plan o los instrumentos de ordenación que lo desarrollen. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor.

En la redacción de los mismos se verificarán expresamente las previsiones en materia de accesibilidad que se indican en esa normativa o cualquier otra disposición de desarrollo.

2. Toda obra pública de urbanización, sea ejecutada en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá la elaboración de un Proyecto de Urbanización y su aprobación administrativa.

3. En ningún caso los Proyectos de Urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

4. Los Proyectos de Urbanización contendrán una Memoria descriptiva de las características de las obras, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadro de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios. En todo caso incluirán, además, los documentos siguientes:

a) Plano a escala mínima 1:2.000 en el que se fijen claramente la situación de las obras, los límites de los espacios viales y, en su caso, los parques y jardines de uso público y las construcciones,

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

plantaciones o instalaciones que por ser incompatibles con el Plan que se ejecute hayan de derribarse, talarse o trasladarse.

b) Plan de obras detallado en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de fases, si las hubiere.

5. Deberán recoger detalladamente el volumen, naturaleza y destino final de los restos de construcción y escombros, lo que constituirá condición indispensable para su aprobación.

6. El procedimiento de aprobación de los P. de Urbanización se ajustará a lo previsto en el TRLOTAU.

7. Los Proyectos de Urbanización incluirán un Anexo Técnico que analice en detalle el aumento de la demanda hídrica (abastecimiento y riego) que se producirá con el crecimiento y las nuevas actividades previstas determinando la influencia que sobre el recurso hídrico (tanto superficial como 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.

8. Los P. de Urbanización incluirán un Anexo Técnico que analice 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 base a este análisis se determinarán las características del sistema de depuración necesario para el correcto tratamiento ambiental de los efluentes, estimándose si el sistema actual puede hacerse cargo de ellos.

9. Los P. de Urbanización incluirán un Anexo Técnico que analice la potencial afección a la hidrología de la zona, estableciendo las medidas necesarias para evitar la contaminación de suelos y aguas.

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

**Art. VIII.2. Condiciones Generales de Ejecución y Recepción de las Obras de Urbanización.**

**1. Ejecución.**

1.- La disposición relativa de los servicios urbanos, a excepción del alcantarillado que se situará preferentemente bajo la calzada, se efectuará según el esquema recogido en el presente artículo.

2.- Cuando no se disponga de la anchura mínima de 460 cm. para colocar los servicios como se indica, se situarán éstos en las aceras procurando respetar las distancias y posiciones relativas indicadas en dicho esquema y teniendo en cuenta las observaciones que se indican, a continuación, para cada servicio:

a) Red de distribución de energía eléctrica.

- Los conductores de baja tensión (BT) se instalarán a una profundidad mínima de (60) centímetros.

- Los conductores de media y alta tensión (MT/AT) se instalarán a una profundidad mínima de (90) centímetros.

- Los conductores de baja tensión se situarán a menor profundidad que los de media o alta tensión.

- La separación entre conductores eléctricos y una segunda canalización de servicios se ajustará a los valores que se indican en el Cuadro nº 1.

b) Red de distribución de gas.

- Las tuberías de gas se colocarán siempre por encima de cualquier servicio canalizado, preferentemente lejos de arquetas y lo mas retirado posible de la canalización de semáforos.

- La profundidad de la tubería de gas debe permitir el desagüe a la red de alcantarillado. Esta será como mínimo de sesenta (60) centímetros medida desde su generatriz superior.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- La separación de las tuberías de gas con otras canalizaciones y obras subterráneas se ajustará a los valores que se indican en el Cuadro n.º 2.

c) Red de distribución de agua.

- La tubería de agua potable se instalará siempre a menor profundidad que la de alcantarillado y a una distancia mínima de ella tanto en horizontal como en vertical de cincuenta (50) centímetros si no existe riesgo de contaminación.

d) Red de alumbrado público.

- La profundidad mínima de zanja será de sesenta (60) centímetros.

| CUADRO N.º1                       |                                                                   |                           |                                                                              |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| SEGUNDA CANALIZACIÓN DE SERVICIOS | SEPARACIÓN ENTRE CONDUCTORES ELÉCTRICOS Y LA SEGUNDA CANALIZACIÓN |                           | POSICIÓN RELATIVA ENTRE LOS CONDUCTORES ELÉCTRICOS Y LA SEGUNDA CANALIZACIÓN |
|                                   | DISTANCIA MÍNIMA EN PLANTA                                        | DISTANCIA MÍNIMA EN CRUCE |                                                                              |
| GAS / AGUA/ TELÉFONO              | 0,20 metros                                                       | 0,20 metros               | El conductor eléctrico estará a mayor profundidad                            |
| OTRO CONDUCTOR ELÉCTRICO          | 0,25 metros                                                       | 0,25 metros               |                                                                              |

| CUADRO N.º2            |                     |                                                          |                            |
|------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------|
| TIPO DE TUBERÍA DE GAS | PRESIÓN DE SERVICIO | SEPARACIÓN CON OTRAS CANALIZACIONES Y OBRAS SUBTERRÁNEAS |                            |
|                        |                     | PROXIMIDAD MÍNIMA EN PLANTA                              | PROXIMIDAD MÍNIMA EN CRUCE |
| Alta presión B         | >12 bar             | 0,40 metros                                              | 0,20 metros                |
| Alta presión A         | 4 bar <p<12 bar     |                                                          |                            |
| Media presión B        | 0,4 bar <p<4 bar    | 0,20 metros                                              | 0,10 metros                |
| Media presión A        | 0,05 bar <p< 0,4bar |                                                          |                            |
| Baja presión           | p<0,05 bar          |                                                          |                            |

## 2. Recepción.

Una vez concluidas las obras de urbanización, y emitido el preceptivo certificado final de obra por parte de la Dirección facultativa, los Servicios Técnicos Municipales emitirán dictamen en plazo no superior a veinte días hábiles desde que la documentación se considera completa, que será elevado a la Corporación; la cual acordará, si procede, la recepción provisional de las obras.

De dicha recepción se levantará Acta, cuya fecha marcará el inicio del plazo de garantía de las obras, que en ningún caso podrá ser inferior a seis meses.

Al concluir el plazo de garantía se seguirá el mismo procedimiento descrito para la recepción provisional, y de resultados del mismo se concluirá levantando acta de recepción definitiva, así como la incorporación a la ciudad de los servicios de la urbanización. En dicho momento se reintegrará a la entidad promotora de la urbanización la garantía que, como consecuencia de los requisitos exigidos para la aprobación de un proyecto de urbanización, se hubiere acordado con motivo de la misma.

### Art. VIII.3. Red Viaria. Condiciones de Diseño y Ejecución.

El diseño y ejecución de este tipo de elementos verificará expresamente las disposiciones vigentes en materia de movilidad y accesibilidad

#### 1. Pavimentación.

1.- El dimensionamiento de la sección estructural del firme será función de la categoría de la vía, del periodo de vida previsto, de los tipos e intensidades del tráfico y de la capacidad portante de la explanada. Con el fin de evitar la colocación de capas de refuerzo posteriores por la dificultad de ejecución, se recomienda en los viales urbanos un periodo de vida de veinte (20) a treinta (30) años.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>

La incidencia del tráfico estará relacionada con las siguientes intensidades medias diarias de vehículos pesados para cada una de las categorías de vías consideradas, durante el primer año de la puesta en servicio:

| Tipo de vía                     | IMD             |
|---------------------------------|-----------------|
| Distribuidores primarios (V 1): | mayor de 200;   |
| Distribuidores locales (V 2):   | entre 200 y 50; |
| Calles secundarias (V 3):       | menor de 50.    |

De acuerdo con la capacidad portante, se consideran tres categorías de explanada:

- E1. (suelos adecuados, CBR de 5 a 10).  
 E2. (suelos adecuados o seleccionados, CBR de 10 a 20).  
 E3. (Suelos seleccionados, CBR mayor de 20).

En los distribuidores primarios no se admitirán explanadas tipo E-1.

2.- Generalmente, se preferirán los firmes semirrígidos por las considerables ventajas que ofrecen seguidos de los flexibles, especialmente cuando existan servicios bajo la calzada y sea conveniente acotar el plazo de ejecución. Las secciones estructurales recomendadas en vías de nueva construcción son las que se reflejan en el siguiente cuadro. Asimismo se utilizará como referencia la Instrucción 6.1-I.C y 6.2-I.C sobre secciones de firme del Mº de Fomento en aspectos complementarios de las presentes normas. La vías industriales se asimilarán a estos efectos a los distribuidores locales.

3.- Cuando se prevea la utilización de un microaglomerado como capa de rodadura el espesor de esta capa se descontará del espesor total del pavimento recomendado. Asimismo, si para el sellado de la base se emplea simple o doble tratamiento superficial, este se descontará del espesor de la capa de rodadura equivalente. Este mismo caso se dará cuando el espesor de la sub-base sea superior al recomendado, lo que se traducirá en una disminución del espesor equivalente de la base.

4.- Por las características del terreno natural se dispondrá, salvo justificación en contra, una primera capa de arena de río que actuando como filtro evite la contaminación del firme por las arcillas. Además, cuando se prevea la existencia de filtraciones de agua se colocarán drenes longitudinales con desagüe a la red del alcantarillado.

5.-

| SECCIONES ESTRUCTURALES DE FIRMES (dimensiones en centímetros). |                   |                               |                   |                  |                             |                   |                  |                         |                 |                                 |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|-------------------|------------------|-------------------------|-----------------|---------------------------------|
| Categoría de la vía                                             | Tipo de explanada | Distribuidores Primarios (V1) |                   |                  | Distribuidores Locales (V2) |                   |                  | Calles secundarias (V3) |                 | Calles peatonales (V4)          |
| Tipo de firme                                                   |                   |                               |                   |                  |                             |                   |                  |                         |                 |                                 |
| Firmes y semirrígidos y rígidos                                 | E1                |                               |                   |                  | A6<br>F20<br>S25            | A12<br>C18<br>S20 | A6<br>A16<br>S25 | A6<br>F16<br>S25        | A6<br>A6<br>S25 | L14<br>F15<br>S15<br>F16<br>S15 |
|                                                                 | E2                | A8<br>F25<br>S20              | A15<br>C22<br>S20 | A6<br>A19<br>B20 | A6<br>F20<br>S15            | A12<br>C18<br>S15 | A6<br>A16<br>S20 | A6<br>F16<br>S20        | A6<br>A6<br>S20 | L4<br>F15<br>S10<br>F16<br>S10  |
|                                                                 | E3                | A8<br>F25                     | A15<br>C25        | A6<br>A22        | A6<br>F20                   | A12<br>C21        | A6<br>A19        | A6<br>F16               | A6<br>A6        | L4<br>F15<br>F16                |
| Firmes y flexibles                                              | E1                |                               |                   |                  |                             | A15<br>B25<br>S25 |                  | A8<br>B20<br>S20        |                 |                                 |
|                                                                 | E2                |                               | A20<br>B25<br>S25 |                  |                             | A12<br>B25<br>S25 |                  | A8<br>B20<br>S15        |                 |                                 |
|                                                                 | E3                |                               | A20<br>B25        |                  |                             | A12<br>B25        |                  | A8<br>B25               |                 |                                 |

A. ASFALTO B. BASE C. GRAVA-CEMENTO F. HORMIGÓN S. SUB-BASE L. BALDOSA HIDRÁULICA

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>

Los materiales de las capas granulares serán en la base y sub-base, zahorra artificial y natural respectivamente. En la capa de base de semirrígidos hormigón HM-12,5 (vibrado), grava cemento, hormigón magro y suelo-cemento. En la capa de rodadura: hormigón HM-17,5 y mezclas bituminosas densas, semidensas, gruesas o abiertas.

6.- Cuando sea preciso efectuar un refuerzo del firme existente, éste se ejecutará con mezcla bituminosa de espesor no inferior a cinco (5) centímetros. En los casos en que la altura del bordillo no lo permita o se trate de vías de tráfico ligero, las soluciones de menor espesor podrán ser un simple tratamiento superficial y dos capas de slurry.

7.- En las zonas de estacionamiento no se aconseja el empleo de pavimentos continuos asfálticos. Las juntas que se prevean en estos pavimentos se dispondrán convenientemente para orientar mejor el aparcamiento.

8.- En calles de tráfico compartido las áreas destinadas exclusivamente al peatón se manifestarán de forma que quede claramente definido su perímetro, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

9.- Los materiales de pavimentación se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio: circulación, peatonal, estancia de personas, estancia de vehículos, uso conjunto de personas y vehículos. Se procurará diferenciar las vías más importantes mediante la utilización de diferentes materiales y colores de aceras y tipos de plantaciones.

10.- El suelo de plazas y aceras se resolverá con materiales que no dificulten la circulación de las personas y de vehículos de mano.

11.- Las tapas de arquetas, registros, etc. se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.

12.- Si debieran instalarse en aceras rejillas de ventilación de redes y otros elementos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgo de caída por enganche de tacones del calzado, procurándose que no coincidan con un paso de peatones.

13.- Los árboles situados en los itinerarios peatonales tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos resistentes. Situados en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de un (1) centímetro.

14.- Los áridos necesarios para pavimentaciones así como los materiales de préstamo para rellenos procederán de explotaciones debidamente autorizadas por el organismo competente.

## **2. Señales verticales.**

1.- Cualesquiera señales, postes, anuncios u otros elementos verticales que deban colocarse en la vía pública, se situarán en el tercio exterior de la acera, siempre que la anchura libre restante sea igual o mayor de 1,80 m.. Si esta dimensión fuera menor, se colocarán junto al encuentro de la alineación de la fachada con la acera. En todo caso, se procurará el agrupamiento de varias de ellas en un único soporte.

2.- Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura superior a doscientos veinte (220) centímetros.

3.- En las esquinas de las isletas y en toda la superficie de intersección común a dos aceras, no se colocará ningún elemento vertical de señalización a fin de no obstaculizar el tránsito peatonal, y las aceras serán rebajadas. Para seguridad de los invidentes tampoco habrá señales verticales en los pasos peatonales.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

4.- Las señales verticales deberán cumplir las recomendaciones sobre placas reflectantes del Ministerio de Fomento, Dirección General de Carreteras (1.984).

Art. VIII. 4. Red de Abastecimiento, Hidrantes y Riego. Condiciones de Diseño y Ejecución.

1. Agua Potable.

1.1. Dotaciones.

1.- La dotación en baja a considerar en la distribución de agua a la población será de doscientos (200) litros por habitantes y día, en la que se incluyen todos los servicios urbanos.

El caudal punta para el cálculo de la red en zonas residenciales se obtendrá multiplicando el consumo medio diario por dos con cuatro (2,4) salvo justificación en contra.

2.- En zonas industriales la red se dimensionará para una dotación mínima de un litro (1) por m<sup>2</sup> de superficie neta y día y un coeficiente de punta de dos con cuatro (2,4).

Para actuaciones específicas de almacenaje continuo, con escaso consumo del recursos, podrán argumentarse especificaciones en contra.

3.- La capacidad de los depósitos deberá ser la necesaria para la regulación diaria del volumen de agua correspondiente al día de máximo consumo.

1.2. Criterios para el estudio de la red.

1.- La presión mínima en cualquier punto de la red se fijará sobrepasando en diez (10) metros el punto más alto de los edificios adyacentes. Para evitar roturas las presiones en la red no sobrepasarán los sesenta (60) metros de columna de agua. Cuando por condiciones topográficas no se pueda cumplir este límite, se dividirá la red de distribución en pisos de presión mediante válvula reductoras.

2.- Las tuberías tendrán un diámetro mínimo de sesenta (60) milímetros y serán de una calidad tal que permitan una presión mínima de trabajo de diez (10) atmósferas.

3.- Para evitar pérdidas de carga excesivas se recomienda que las velocidades varíen entre 0,7 m/seg. para cien (100) milímetros de diámetro y 2,5 m/seg. para mil (1000) milímetros.

4.- Se cumplirán las condiciones fijadas en el "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del Ministerio de Fomento" y las previsiones del CTE DB-HS Salubridad.

5.- Siempre que el ancho entre bordillos de la calle sea igual o superior a nueve (9) metros se proyectará doble tubería. Solamente cuando en uno de los lados de estas calles se tenga la seguridad de que el número de tomas será escaso, se podrá proyectar tubería única por el lado más solicitado. Asimismo se instalarán dos tuberías en los trazados en los que pueda existir más de una acometida cada seis (6) metros.

6.- Las tuberías se proyectarán debajo de las aceras pero no tan cerca de los edificios que puedan afectar a sus cimientos. Si el ancho de las aceras no lo permite, las tuberías se proyectarán en calzada procurando evitar la franja de aparcamiento de vehículos.

7.- La profundidad de las zanjas debe ser tal que la tubería tenga al menos un metro (1m) entre la generatriz superior y la rasante de la calle. Cuando esté garantizada la inexistencia de cargas mecánicas, por ejemplo bajo una zona verde pública, la profundidad mínima podrá ser de sesenta (60) centímetros. En cambio, en zonas peatonales que puedan estar sometidas a cargas mecánicas ocasionales se recomienda reducir la profundidad.

8.- Las posibles interferencias con otros servicios se estudiarán y resolverán individualmente. Si como resultado del estudio la tubería de conducción de aguas tuviese que colocarse más próxima al pavimento de la citada cifra de un (1) metro, ésta se protegerá mediante una losa de hormigón, en masa o armado, cuyo espesor y dimensiones se fijarán en función de la profundidad de la zanja.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

9.- Se evitará dejar tuberías terminadas en testers, intentando por todos los medios empalmarlas con otras para cerrar la malla. Cuando esta operación sea realmente imposible se tomará una de la precauciones siguientes, por orden de preferencia:

- Desagüe junto al tester conectado a la red de alcantarillado, debidamente protegido.
- Conexión a la red de riego, si existe, junto al citado tester.
- Colocar hidrante junto al tester.
- Los ramales para acometidas deberán cubrir el total de la fachada de la fincas.

10.- Se recomienda la disposición de ventosas en los puntos altos de la red, pozos de registros en las intersecciones y desagües en los puntos bajos.

11.- Las conducciones de agua potable se situarán en plano superior a las de saneamiento, en los casos en que vayan en la misma zanja, a una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros que deberá aumentarse a un (1) metro cuando esté demostrado que existe riesgo de contaminación.

12.- La red se dividirá en polígonos cuyo tamaño máximo quedará limitado por los siguientes criterios:

- No constará de más de dos mallas o de mil (1000) metros de tubería.
- No abastecerá a más de mil quinientos (1500) habitantes.
- La extensión superficial abarcada no superará las cinco (5) hectáreas.

#### 1.3. Instalación en zanja.

1.- La tubería será bajada con cuidado al fondo de la zanja, previa comprobación de que ésta se encuentra en condiciones adecuadas: sin escombros, piedras, herramientas, irregularidades del fondo, etc.

2.- Se alinearán y centrarán los sucesivos tramos, calzándolos con material de relleno para evitar que puedan moverse. La tubería quedará de modo que la distancia entre el exterior de la misma y las paredes de la zanja permita la colocación de los elementos auxiliares para el montaje, no siendo inferior a quince (15) centímetros en ningún caso.

3.- En zanjas con pendientes superiores al diez por ciento (10%), las tuberías se montarán en sentido ascendente. Si, debido a circunstancias especiales, se autorizase la colocación en sentido descendente deberán adoptarse las precauciones para evitar el deslizamiento de los tubos.

4.- Cuando se interrumpa la colocación de la tubería, se taponarán los extremos libres para impedir la entrada de agua o cuerpos extraños. En cualquier caso, se comprobará periódicamente que no se ha introducido ningún cuerpo extraño en la tubería.

5.- En las tuberías de diámetro igual o superior a seiscientos (600) milímetros, se efectuará un barrido interior de las mismas.

6.- Las tuberías y zanjas se mantendrán libre de agua, drenando adecuadamente la excavación. En caso de que pueda producirse la flotación de la tubería, por posible inundación de la zanja, se procederá a un relleno parcial antes de probar la red.

7.- Las tuberías de diámetro inferior a trescientos (300) milímetros irán alojadas sobre camas de arena de quince (15) centímetros de espesor, pudiéndose reducir a diez (10) centímetros en los tramos de zanja en los que el terreno sea de buena calidad.

8.- Tras colocar la canalización, se rellenarán los laterales de la tubería, a base de suelos seleccionados hasta llegar a alcanzar unos treinta (30) centímetros sobre la tubería. A continuación se terminará de rellenar la zanja, por tongadas de espesor máximo de treinta (30) centímetros, utilizando un material exento de tamaños superiores a cien (100) milímetros sin materia orgánica y evitando los rellenos arcillosos, fangosos o limosos, así como los materiales expansivos o con yesos.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Los pavimentos serán repuestos de acuerdo con las Ordenanzas municipales o los requerimientos de los técnicos del Ayuntamiento.

#### 1.4. Anclajes.

1. Cuando la pendiente sea el veinte por ciento (20%) o superior, se dispondrán macizos de anclaje para evitar el desplazamiento de la tubería.

2. En los tramos verticales o de gran pendiente, es recomendable la tubería de acero electrosoldada, con el debido revestimiento o protección contra la oxidación, tanto interior como exteriormente.

3. Para las tes, curvas y carretes de anclaje deben disponerse los necesarios macizos de anclaje, que contrarresten los esfuerzos producidos por la presión del agua.

#### 1.5. Pruebas.

1. La presión interior de prueba en zanja de la tubería será tal que se alcance en el punto más bajo del tramo en prueba uno con cuatro (1,4) veces la presión máxima de trabajo. La presión se hará subir lentamente de forma que el incremento de la misma no supere un (1) kilogramo por centímetro cuadrado y minuto. Una vez obtenida la presión, se parará durante treinta minutos, y se considerará satisfactoria cuando durante este tiempo el manómetro no acuse un descenso superior a la raíz cuadrada de “p” quintos ( $p/5$ ) siendo “p” la presión de prueba.

2. Después de haberse completado satisfactoriamente la prueba de presión interior deberá realizarse la de estanqueidad. La pérdida se define como la cantidad de agua que debe suministrarse al tramo de tubería en prueba mediante un bombín tarado, de forma que se mantenga la presión de prueba de estanqueidad después de haber llenado la tubería de agua y haber expulsado el aire. La duración de la prueba será de dos (2) horas, y la pérdida en este tiempo será igual o inferior al valor dado por la fórmula:

$$V = K \times L \times D$$

En la cual,

V = pérdida total en la prueba, en litros.

L = longitud del tramo objeto de prueba, en metros.

D = diámetro interior, en metros.

K = coeficiente que depende del material (para plástico 0'35 y para fundición 0'3)

#### 1.6. Acometidas.

1.- Para garantizar el control de la red serán ejecutados directamente por el Ayuntamiento o empresa contratada para ello, con aplicación del canon correspondiente.

2.- Los diámetros en milímetros más usuales serán: 25, 32, 40, 50, 63, 75, 90 y 110.

3.- La presión de trabajo mínima, siempre que sea posible, en toda la instalación será de diez (10) atmósferas, pudiéndose utilizar en la derivación las tuberías siguientes:

- En acometidas de hasta cincuenta (50) milímetros inclusive, polietileno de Baja Densidad.
- De sesenta y cinco (65) milímetros, polietileno de Alta Densidad.

#### 2. Hidrantes.

1.- Como prevención de incendios se instalarán hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados, de acuerdo con las condiciones establecidas en la NBE-CPI-96.

2.- Se colocarán cada doscientos (200) metros medidos por espacios públicos y cada cinco mil (5000) metros cuadrados de superficie edificable neta.

3.- Podrán estar enterrados con una única salida o terminados en una columna provista de tres salidas, cuyos diámetros para el Tipo cien (100) milímetros son una de cien (100) milímetros y dos (2) de setenta (70) milímetros.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

4.- En la puesta en servicio de dos hidrantes próximos a un posible incendio, el caudal de cada uno de ellos será de mil (1000) litros por minuto durante dos (2) horas y con una presión mínima de diez (10) metros de columna de agua.

5.- En tramos de la red existente de ochenta (80) milímetros de diámetro, mientras no se repongan, se admitirán hidrantes del mismo diámetro, siendo el caudal mínimo quinientos (500) litros por minuto durante dos (2) horas.

### 3. Riego.

#### 3.1. Tuberías.

1.- Con carácter general la red de riego será independiente de la de agua potable y se suministrará de fuentes distintas como pozos, aljibes y agua reciclada, salvo justificación en contra de su inviabilidad o de que exista un excedente de agua potable para dedicar a este uso. Cuando se dispongan otros medios como camión cisterna con manguera a presión, la red podrá resultar innecesaria en operaciones de limpieza y baldeo de calles.

2.- Las tuberías de la red de riego se recomienda que sean de polietileno de alta densidad de diez (10) atmósferas de presión. Deberán cumplir el “Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del Ministerio de Fomento”.

3.- Las tuberías se dispondrán generalmente bajo las aceras a una profundidad de sesenta y cinco (65) centímetros entre la generatriz superior y la rasante. Irán alojadas en zanjas sobre una cama de arena de diez (10) centímetros de espesor y recubiertas con el mismo material hasta quince (15) centímetros por encima de la generatriz superior. El resto de relleno de zanja se ejecutará como se indica en este capítulo para la red de agua potable.

#### 3.2. Bocas de riego.

1.- Las bocas de riego serán del mismo material y modelo normalizado por el Ayuntamiento, conectadas a la red general de agua o preferiblemente a redes independientes, con sus correspondientes llaves de paso. Se instalarán las bocas de riego en parques y jardines y exclusivamente y se controlarán sus consumos mediante contadores. Para la limpieza de calles y el servicio contra incendios se utilizarán hidrantes.

2.- La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. Se aconseja cuarenta (40) metros como media.

3.- Cuando existan hidrantes próximos podrá prescindirse de las bocas de riego.

4.- Colocadas al nivel del pavimento, en las aceras, están alimentadas por derivaciones de la red general, formando series para un número determinado de ellas y abastecidas por una sola derivación. En cada derivación debe instalarse una llave de corte que permita dejar aislado el ramal de la serie de la red de distribución, para poderse reparar, en caso de avería, sin tener que interrumpir el servicio de distribución.

El diámetro de la serie debe calcularse para un caudal de cinco (5) a siete (7) litros por segundo que es el correspondiente a una boca, ya que su funcionamiento no es simultáneo. Se fija como diámetro mínimo para cada serie de bocas de riego el de ochenta (80) milímetros.

#### 3.3. Instalación en zanja y pruebas.

En general son de aplicación las mismas condiciones que para las tuberías de agua potable.

Art. VIII. 5. Saneamiento y Depuración. Condiciones de Diseño y Ejecución.

1. Características Básicas.

1.- En las zonas en que existan arroyos que puedan servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos naturales, (dilución mínima 5/1), que deberán tener asegurada su continuidad hasta un cauce público. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los cauces públicos naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia. Cuando sea posible se recogerán las aguas de lluvia en aljibes destinados al riego de zonas verdes y calles.

En el dimensionamiento de las tuberías se justificará la aplicación del CTE DB-HS Salubridad. En cualquier caso, las secciones mínimas del alcantarillado serán de treinta (30) centímetros de diámetro en la red y de veinte (20) centímetros en las acometidas. La velocidad estará comprendida entre un máximo de tres (3) m/seg. y un mínimo de cero con seis (0,6) m/seg. en tuberías de hormigón centrifugado.

2.- Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%) y en los demás se determinarán de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas de las aguas negras no produzcan sedimentaciones.

3.- En las canalizaciones tubulares se recomienda no pasar de diámetros superiores a los cien (100) centímetros a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones y, en este caso se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente.

4.- En la cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de cero con seis (0,6) metros cúbicos para las alcantarillas de treinta (30) centímetros y de un (1) metro cúbico para las restantes. Podrá sustituirse este dispositivo por limpieza con manguera a presión mediante camión cisterna.

5.- Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de agua negras el medio y el máximo previsto para el abastecimiento de agua disminuidos en un quince por ciento (15%).

Los coeficientes de escorrentía adoptados para las aguas de lluvia deberán justificarse.

6.- En ningún caso se admitirá la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre (80% de calado máximo).

7.- Deberán situarse pozos de registro en los colectores no visitables a una distancia máxima de cincuenta (50) metros y en los visitables a menos de trescientos (300) metros y siempre como norma general en los puntos singulares como cambio de dirección, cambio de pendiente, etc.

8.- En las tapas de los registros se pondrá esta denominación. "Red de Saneamiento" y serán de fundición con junta de neopreno para evitar ruidos.

2. Materiales de la tuberías.

Según el material los tubos se clasifican de la forma siguiente:

- Tubos de amianto-cemento
- Tubos de hormigón en masa
- Tubos de hormigón armado
- Tubos de gres
- Tubos de policloruro de vinilo no plastificado (UPCV)
- Tubos de polietileno
- Tubos de poliéster reforzado con fibra de vidrio

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Cuando la pendiente sea pequeña serán preferibles los de menor coeficiente de razonamiento. En la elección del material se adoptará un criterio unitario para un mejor mantenimiento de la misma.

### 3. Zanjas.

1.- La profundidad mínimo contada desde la rasante de calle a la generatriz superior de la tubería será, siempre que la topografía lo permita, de uno con cincuenta (1,50) metros cuando se recojan aguas negras y de un (1) metro cuando solo sean pluviales. Como profundidad máxima se recomiendan los cuatro (4) metros.

2.- Los conductos se dispondrán preferentemente bajo el centro de la calzada, pero en calles de calzada, pero en calles de calzada superior a los nueve (9) metros de anchura podría ser más conveniente dos tuberías bajo las aceras o ambos lados de la calzada.

3.- Los conductos se situarán siempre a mayor profundidad que los de agua potable y a una distancia mínima de un (1) metro tanto en horizontal como en vertical. Si estas distancias no pudieran mantenerse se tomarán las medidas de protección necesarias.

- Las anchuras A de zanja según diámetros serán:

| Ø (cm.) | Anchura en metros |
|---------|-------------------|
| 30      | 0,90              |
| 40      | 1,00              |
| 50      | 1,10              |
| 60      | 1,20              |
| 80      | 1,40              |
| 100     | 1,60              |
| 150     | 2,10              |
| 200     | 2,60              |

5.- Cuando se trate de terrenos estables, los conductos se dispondrán sobre una cama de gravilla de tamaño de cinco (5) a veinticinco (25) milímetros y de veinte (20) centímetros de espesor. En el caso de terrenos inestables bajo la cama de gravilla o de arena de miga se dispondrá un lecho de hormigón pobre HM-10 de quince (15) centímetros de espesor. No obstante, en los cuatro primeros tipos de tubos antes indicados, se considera más conveniente un lecho de hormigón pobre en vez de la cama gravilla.

6.- El relleno de las zanjas se hará por tongadas con suelos adecuados o seleccionados sin piedras de tamaño mayor de veinte (20) milímetros hasta treinta (30) centímetros por encima de la generatriz superior de los conductos, con compactación no menor del noventa y cinco por ciento (95%) del Proctor Modificado.

### 4. Juntas.

1.- Podrán ser, según el material con que está fabricado el tubo, de: manguito del mismo material y características del tubo con anillos elásticos, copa con anillo elástico, soldadura u otras que garanticen su estanqueidad. El sistema podrá estar constituido por varios anillos elásticos y los manguitos o la copa podrán llevar en su interior rebajes o resaltes para alojar y sujetar aquéllos.

2.- No deben utilizarse juntas efectuadas con corchetes.

### 5. Presión interior.

Las tuberías de saneamiento en condiciones normales no tiene que soportar presión interior. Sin embargo, dado que la red de saneamiento puede entrar parcialmente en carga debido a caudales excepcionales o por obstrucción de una tubería, deberá resistir una presión interior de un kilopondio por centímetro cuadrado (1 kp/cm<sup>2</sup>).

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

#### 6. Acometidas domiciliarias.

Los vertidos de las acometidas se realizarán en pozos de registro; en los casos en que esto no sea posible, deberá preverse la instalación de las acometidas necesarias para enlazar con ellas los conductos afluentes que en su día se requieran. Se prohíbe la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas.

Se realizarán siempre bajo control de los servicios municipales y previo permiso de cala.

#### 7. Criterios medioambientales.

1.- No se permitirá el vertido de aguas a cauces naturales sin el informe previo del Organismo de cuenca.

2.- A los efectos del cálculo de la depuración previa al vertido a cauce natural se considerarán los índices medios siguientes:

DBO5: 60 grs/hab/día

SS: 90 grs/hab/día

3.- Se presentará un plan de etapas que supedita el inicio de las actividades urbanas a la puesta en marcha de los sistemas de depuración necesarios.

4.- Para mejorar el sistema de saneamiento y afectar en menor medida al sistema de depuración, se procurará separar el sistema de recogida de las aguas residuales de las pluviales.

#### 8. Tratamiento de vertidos.

1.- La infraestructura de saneamiento comprenderá la adecuada reunión de los caudales vertientes y la depuración suficiente para que su disposición final permita la posterior reutilización -inmediata o diferida- o al menos no rebaje la calidad ambiental del área de vertido más allá del nivel admisible.

2.- Los niveles de tratamiento recomendados son los siguientes:

- Nivel 0, cuando no es necesario el tratamiento de agua residual porque no altera el medio ambiente del lugar vertido, bien por la pequeña incidencia del afluente o por las condiciones autodepuradoras del cauce. Dentro de este nivel se considera asimismo el establecimiento de una depuración compacta de explotación sencilla (fosa séptica, tanque Imhoff o sedimentación primaria) con una filtración al terreno- zanja permeable o pequeño filtro verde. Todos deben incluir el pretratamiento adecuado al tipo de red de alcantarillado servida.

- Nivel 1, con sistema de depuración alternativa, que tras el pretratamiento sustituye el proceso físico-biológico convencional por otros de menor coste de explotación y en algún caso incluso menor inversión inicial. Entre estos se habrán de considerar los lagunados, biofiltros, lechos de turba y filtros verdes. Teniendo en cuenta espacios disponibles, topografía, permeabilidad del suelo, vulnerabilidad de acuíferos y entorno climático se habrá de seleccionar el proceso más adecuado en cada caso.

- Nivel 2, con depuración convencional que comprende el pretratamiento de desbaste y desarenado, decantación primaria y tratamiento biológico, que para esta zona es más recomendable por el sistema de fangos activos.

- Nivel 3, con la depuración avanzada que supone complementar al anterior con un tratamiento físico-químico u otro suficiente para obtener la calidad requerida a un grado superior por reutilización, protección piscícola o control de la eutrofización.

#### 9. Bajantes y sótanos.

1.- Las aguas de las bajantes se conducirán hasta una arqueta en el interior del edificio.

2.- Asimismo, se conducirán hasta esta arqueta las aguas de los sótanos mediante conducción forzada por debajo del nivel del suelo de la planta baja.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Art. VIII. 6. Suministro de E. Eléctrica en A. y B. Tensión (hasta 20 kv. Inc). Con. de Diseño. y Ejecución.

1. Criterios básicos para el diseño de la red.

1.- Se diseñarán de acuerdo con la normativa específica de la Compañía suministradora.

2.- Tanto en baja como en alta tensión las redes serán subterráneas, salvo que justificaciones previas, debidamente aprobadas, aconsejen la instalación aérea.

3.- Cuando la carga total correspondiente a un edificio sea superior a cincuenta (50) KVA., la propiedad estará obligada a facilitar a la compañía suministradora de energía local capaz para instalar el centro de transformación, en las condiciones que se indican en el Reglamento de Acometidas Eléctricas.

4.- Los centros de transformación podrán instalarse fuera de los edificios a los que suministran siempre que no se instalen en la vía pública, sean accesibles desde la misma y satisfagan las condiciones técnicas reglamentarias. Se instalarán sobre rasante salvo que no puedan resolverse de otro modo, debiéndose ajustar a los criterios estéticos y de composición del Ayuntamiento.

Art. VIII.7. Alumbrado. Condiciones de Diseño y Ejecución.

1. Recomendaciones generales.

1.- Los niveles de iluminación media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán para cada vía urbana según los criterios indicados en el cuadro siguiente:

| TIPO DE VÍA                                                                 | ILUMINACIÓN MEDIA EN SERVICIO        | UNIFORMIDAD MEDIA |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| Distribuidores primarios y accesos a la ciudad                              | $\geq 30$ lux                        | $\geq 0,4$        |
| Distribuidores locales y vías de relevante interés monumental o artístico   | Entre 15 y 30 lux, según importancia | $\geq 0,3$        |
| Restantes vías, incluidas las peatonales y los paseos en parques y jardines | Entre 10 y 15 lux                    | 0,25              |

2.- Las instalaciones de Alumbrado Exterior se proyectarán de tal forma que el consumo de las mismas sea inferior que el consumo de las mismas sea inferior a un vatio por metro cuadrado ( $1 \text{ w/m}^2$ ); no obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados podrá llegarse a consumos de uno con cinco vatios por metro cuadrado ( $1,5 \text{ w/m}^2$ ).

3.- En las instalaciones que requieren mayores exigencias cromáticas que las que se consiguen con las lámparas de vapor de sodio de alta presión podrán emplearse las de vapor de mercurio color corregido, halogenuros, etc., como por ejemplo en parques, jardines o zonas residenciales o monumentales especiales, siempre que se cumpla la limitación de consumo.

4.- La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4,5) salvo en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.

5.- En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros veinticinco (25) metros del a calle de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras. En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de marcha de los vehículos; y en las curvas pronunciadas deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva.

6.- La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia, los puntos de luz no podrán tener una altura superior a tres con cinco (3,5) metros.

7.- Deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular las Instrucciones para Alumbrado Urbano del Ministerio de Fomento - Normas MV 1965- y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento. Se reflejarán cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

## 2. Centros de mando.

1.- El número de centros de mando de cada instalación será el menor posible, haciendo compatible esta exigencia con los cálculos de sección de los cables, de tal forma que la sección de éstos no sobrepase los treinta y cinco (35) milímetros cuadrados y que la caída de tensión sea inferior al tres por ciento (3%). Asimismo deberá tenerse en cuenta la tarifa eléctrica en vigor.

2.- Serán accesibles, sin el permiso de terceras personas, y no estarán sujetos a servidumbres. Los centros de mando se situarán, siempre que sea posible, en el alojamiento reservado al efecto en el interior de las casetas de transformación de las Compañías Eléctricas.

3.- El cuadro de mando irá montado en armario dotado de cerradura llevando instalados los siguientes indicativos:

- Módulos para contadores de energía activa de doble tarifa, de reactiva y reloj de conmutación de doble tarifa.

- Un (1) magnetotérmicos unipolares de protección de circuito de mando y reloj.

- Un (1) contador III principal.

- Un (1) contador auxiliar para circuito de control del 2º nivel de incendio.

- Un (1) reloj electrónico programable dotado de sistema de encendidos y apagados astronómicos con reserva de marcha para setenta y dos (72) horas.

- Dos (2) conmutadores para el encendido manual de los circuitos.

- Protecciones mediante magnetotérmicos unipolares de los circuitos de salida.

## 3. Redes subterráneas.

1.- Como norma general se instalarán dos (2) tubos de protección en aceras y tres (3) en calzadas, cuando uno (1) de ellos sirva para el alojamiento de las instalaciones de regulación de semáforos.

2.- Los tubos utilizados para el alojamiento de los conductores serán de PVC rígido, de 110 mm. de diámetro exterior.

3.- El tendido de los tubos se efectuará cuidadosamente, asegurándose que en la unión un tubo penetre en otro por lo menos 8 cm.. Los tubos se colocarán completamente limpios por dentro, y durante la obra se cuidará que no entren materias extrañas, por lo que deberán taparse, de forma provisional, las embocaduras desde las arquetas.

4.- En los cruces de calzada se cuidará, especialmente, el hormigonado exterior de los tubos con el fin de conseguir un perfecto macizado de los mismos.

5.- Se conectarán a tierra todos los soportes metálicos, el bastidor del cuadro de mando, el armario metálico y el batería de condensadores, si existen. El armario metálico y el bastidor del cuadro de mando tendrán conexiones a tierras independientes. El conexionado se realizará como se indica en el párrafo siguiente.

6.- Siempre que el sistema de tierras localizado en un punto de luz no sea eficaz, se unirán todos los puntos de luz de un circuito mediante un cable de cobre con aislamiento a setecientos voltios (700 V) en color verde-amarillo, de sección igual a la máxima existente en los conductores activos y mínimo de dieciseis (16) milímetros cuadrados; a partir de veinticinco (25) milímetros cuadrados, el conductor de tierra de la sección inmediata inferior. Este cable discurrirá por el interior de la canalización empalmado, mediante soldadura de alto punto de fusión, los distintos tramos si no es posible su instalación en una sola pieza. De este cable principal saldrán las derivaciones a cada uno de los puntos a unir a tierra, con cables de la misma sección y material, unidos al báculo mediante tornillo y tuerca de cobre o aleación rica en este material.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

7.- La línea principal de tierra, es decir, la que una la placa o la pica hasta la primera derivación o empalme tendrá siempre una sección de treinta y cinco (35) milímetros cuadrados.

8.- Las placas serán de cobre, forma cuadrada y tendrán de dimensiones máximas, 50 cm. de lado y 2 mm. de espesor.

9.- Las placas se colocarán en posición vertical y se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.

10. Cuando no sea posible el empleo de las placas se podrán sustituir por picas de dos (2) metros de longitud mínima y catorce con seis (14,6) milímetros de diámetro mínimo .

11.- Las picas se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.

12.- Tanto las placas como las picas se situarán en arquetas registrables, en los puntos extremos de cada circuito, si ello es posible, y en los puntos intermedios necesarios para conseguir un valor de la resistencia a tierra igual o menos a diez (10) ohmios.

#### 4. Luminarias y soportes.

1.- La tapa de conexiones y mecanismos de los soportes, que se encontrarán fuera del alcance de los niños, tendrá un mecanismo de cierre controlable. Los puntos de luz estarán protegidos por globos irrompibles y los postes serán de materiales inoxidables.

2.- Las luminarias en báculos serán de aluminio inyectado, con refractor de vidrio, filtro isostático y compartimento portaequipo.

3.- Las luminarias de tipo farol irán dotadas con reflector de aluminio electroabrillantado y cierre de policarbonato de cuatro (4) milímetros, con una interdistancia menor de veinticinco (25) metros. También podrán montarse postes de hierro fundido.

#### 5. Conductores y protección.

1.- Los conductores a instalar serán del tipo 0,6/1 kv, con sección mínima de seis (6) milímetros cuadrados.

2.- El número mínimo de conductores por cada línea del circuito de alumbrado será de cuatro (4 = tres fases + neutro), de principio a fin de la instalación.

3.- Cada farola y cada báculo dispondrán de toma de tierra individual e independiente, realizada con pica de acero galvanizado - cobrizado de dos (2) metros de longitud y catorce (14) milímetros de diámetro.

4.- Complementariamente a las picas de tierra individuales toda la instalación dispondrá de una red de equipotencia que una todos los báculos y farolas del proyecto de obras o urbanización (norma CEE 02/91).

#### 6. Arquetas.

1.- Las arquetas de derivación serán de fábrica de ladrillo macizo, de medio pie de espesor, sin enlucir o prefabricadas de hormigón. Sus dimensiones serán las siguientes:

- Arquetas de derivación de líneas: 50x50 cm. de cerco interior x 50 cm. de profundidad media.

- Arquetas de derivación a farolas y báculos: 40x40 cm. de cerco interior x 50 cm. de profundidad media.

2.- Las Arquetas de derivación de líneas se rematarán con cerco metálico angular de perfil 40x40x4 mm. y tapa de fundición de 60x60 cm.

3.- Las Arquetas de derivación a farolas y báculos se rematarán con cerco metálico angular, de perfil de 40x40x40 mm. y tapa de fundición de 60x60 cm. admitiéndose en este caso la posibilidad de cerrar la arqueta con loseta de iguales características al solado de la acera, en cuyo caso deberá cerrarse la arqueta con arena de río hasta colmatar.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

#### 7. Cimentación y anclaje de los soportes.

1.- El anclajes de las columnas de hierro fundido o de chapa de acero con motivos de fundición, cuyas alturas son, respectivamente, tres con veinte (3,20) metros y tres con noventa nueve (3,99) metros se realizará sobre prisma de hormigón en masa, tipo HM-17,5, de dimensiones 40x40x60 cm. con los correspondientes pernos de anclaje. Esta cimentación deberá justificarse de acuerdo con las características del terreno natural.

2.- Los báculos de nueve (9) y diez (10) metros de altura se anclarán sobre prisma de hormigón de idéntica resistencia HM-17,5, de dimensiones 60x60x80 cm. que podrá ir ligeramente armado.

#### 8. Norma de Ahorro Energético.

En todos los casos será obligatoria la instalación de circuito de media noche, con Reloj de Maniobra incorporado en el Cuadro General de Mando y Protección. No obstante, podría sustituirse la instalación de circuito de media noche por la de un dispositivo adecuado de Reducción de Potencia para el conjunto de la instalación de Alumbrado, siempre que quede debidamente justificado y contrastado el correcto funcionamiento del dispositivo de Reducción.

#### Art. VIII.8. Gas. Condiciones de Diseño y Ejecución.

##### 1. Diseño y protección de la red.

1.- Será de aplicación la normativa específica de la compañía suministradora así como los reglamentos o instrucciones en vigor.

2.- Los proyectos de urbanización contemplarán la red de distribución y las acometidas, así como las instalaciones complementarias y auxiliares para el correcto funcionamiento.

3.- Con una semana de antelación al inicio de cualquier trabajo a menos de 5 m. de la redes y a menos de 10 m. de los gasoductos deberá notificarse tal circunstancia a la empresa concesionaria con objeto de que esta facilite el asesoramiento adecuado para la ejecución de las obras y para obtener las autorizaciones oportunas.

#### Art. VIII.9. Telecomunicaciones. Condiciones de Diseño y Ejecución.

##### 1. Criterios básicos para el diseño de la red.

1.- Se diseñará de acuerdo con la normativa específica de la Compañía suministradora, según las características del área ordenada.

2.- Todas las conducciones serán subterráneas y discurrirán por espacios públicos, salvo justificación en contra.

3.- Si por las características del área o necesidades del servicio fuera necesaria la ejecución de un Centro de Conexiones, sus características externas se ajustarán a los criterios estéticos y de composición del Ayuntamiento.

#### Art. VIII.10. Ajardinamiento, Plantación, Espacios Libres y Zonas Verdes. Instalación de Mobiliario Urbano. Condiciones de Diseño y Ejecución.

##### 1. Criterios de diseño.

1.- El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano incluyendo un estudio de los costes de mantenimiento y conservación.

##### 2.- El proyecto del jardín cumplirá las siguientes condiciones:

a) Deberán evitarse las grandes extensiones de pradera de césped, teniéndose a la utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

b) La iluminación media de los paseos será igual o superior a diez (10) lux, en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual de cero veinticinco (0,25). La iluminación de fondo será igual o superior a dos (2) lux.

c) En las zonas forestales deberán preverse hidrantes de cien (100) milímetros en la proporción de uno por cada cuatro (4) hectáreas. Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados.

d) En parques de superficie superior a tres (3) hectáreas deberán preverse fuentes de riego alternativas distintas de la red de agua potable, como aguas residuales depuradas y captaciones de aguas subterráneas. El sistema de riego deberá automatizarse, con la disposición de “inundadores” para zonas de árboles y arbustos. Los riegos se programarán preferiblemente en horas nocturnas.

3.- Deberá preverse en su caso dotación de fuentes de beber, juegos infantiles y bancos y pape-  
leras.

4.- Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado, y en todo caso supe-  
rior a 60 por 60 cm.

5.- El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá preferentemente con albero o arcilla  
cribada; en secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del dos por ciento (2%). Las  
superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas.

## 2. Elementos vegetales.

1.- Las plantaciones se realizarán en la primera etapa de la urbanización de cada sector, salvo  
justificación en contra aceptada por los Servicios Técnicos Municipales.

2.- Una vez conocidos los valores climáticos de la zona y las especies vegetales seleccionadas,  
las plantas deberán proceder de una zona donde las condiciones climatológicas sean semejantes o en  
todo caso más rigurosas. Deberán ser adquiridas en un vivero acreditado y legalmente reconocido.

3.- Las plantas serán en general bien conformadas, de desarrollo normal, sin que ofrezcan sínto-  
mas de raquitismo o retraso. No presentarán heridas en el tronco o ramas y el sistema radical será  
completo y proporcionado al porte. Las raíces de las plantas de cepellón o raíz desnuda presentarán  
cortes limpios y recientes sin desgarros ni heridas.

Su porte será normal y bien ramificado y las plantas de hoja perenne presentarán el sistema fo-  
liar completo, sin decoloración ni síntomas de clorosis.

4.- Las dimensiones y características particulares se especificarán en croquis para cada especie,  
debiéndose dar al menos: para árboles, el diámetro normal y la altura; para arbustos, la ramificación y  
altura y para plantas herbáceas la modalidad y tamaño.

En cualquier caso, se dará también el tipo y dimensiones del cepellón o maceta. Llevarán etique-  
ta con su nombre botánico.

5.- El crecimiento será proporcionado a la edad, no admitiéndose plantas reviejas o criadas en  
condiciones precarias cuando así lo acuse su porte. Las dimensiones que deben figurar en proyecto se  
refieren a:

a) Altura: La distancia desde el cuello de la planta a su parte más distante del mismo, salvo en  
los casos en que se especifique lo contrario como en las palmáceas, si se dan alturas de troncos.

b) Diámetro: Diámetro normal, es decir, a uno con veinte (1,20) metros del cuello de la planta.

c) Circunferencia: Perímetro tomado a igual altura. Reunirán, asimismo, las condiciones de ta-  
maño, desarrollo, forma y estado que se indiquen, con fuste recto desde la base en los árboles y vesti-  
dos de ramas hasta la base en los arbustos.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y  
normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa  
expresada.

6.- Las plantas que se suministren a raíz desnuda poseerán un sistema radical perfectamente desarrollado y tratado de tal forma que asegure el arraigo de la planta. Habrán sido cultivadas en el vivero con el espaciamiento suficiente, de forma que presenten su porte natural, con la ramificación y frondosidad propias de su tamaño.

Las especies de hoja persistente habrán sido cultivadas en macetas y así se suministrarán y en los casos que se indique deberán ir provistas del correspondiente cepellón de tierra o escayola.

Serán rechazadas aquellas plantas que:

- Sean portadoras de plagas y/o enfermedades.
- Hayan sido cultivadas sin espaciamiento suficiente.
- Durante el arranque o el transporte hayan sufrido daños que puedan afectarlas posteriormente.

### 3. Apertura de hoyos.

1.- Las dimensiones de los hoyos estarán en relación con el futuro desarrollo del sistema radicular de que se trate y según venga la planta de vivero, con cepellón o raíz desnuda. Las dimensiones normales de los hoyos serán las siguientes:

- a) Árboles de más de tres (3) metros de altura con cepellón: 1m. x 1m. x 1metro.
- b) Frondosas de tres savias y raíz desnuda: 0,80m. x 0,80m. x 0,80 metros.
- c) Árboles y arbustos comprendidos entre 1,50 metros y dos (2) metros de altura con cepellón: 0,60m. x 0,60m. x 0,60 metros.
- d) Árboles y arbustos menores de ciento cincuenta (150) centímetros con cepellón o maceta: 0,30m. x 0,30m. x 0,30 metros.

2.- Para relleno de hoyos se podrá contar con el propio material de la excavación, si bien se tendrán en cuenta tres posibilidades:

- a) Empleo selectivo de los distintos horizontes y capas utilizándolos en el relleno a diferentes profundidades.
- b) Empleo selectivo de los materiales, pero previamente enriquecidos con tierra vegetal o con tierra vegetal fertilizada.
- c) Relleno del hoyo exclusivamente con tierra vegetal o con tierra vegetal fertilizada y eliminación a vertedero del material extraído.

### 4. Mobiliario urbano.

El diseño y ejecución de los elementos de mobiliario urbano verificará expresamente las previsiones en materia de accesibilidad y movilidad contempladas en la Legislación vigente..

### 5. Ajardinamiento de las vías.

1.- Las aceras se acompañarán preferentemente de alineaciones de árboles. Si los alcorques y regueras son profundos entrañan peligro para los viandantes contarán con las correspondientes protecciones.

2.- En ningún caso los alcorques serán menores de ochenta (80) por ochenta (80) centímetros.

## TÍTULO IX. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES.

### CAPÍTULO I. TIPOS DE OBRAS Y ACTIVIDADES.

#### Art. IX.1.1. Proyectos de edificación y tipos de obras.

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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

1. Se consideran los siguientes tipos de obras en los edificios existentes:

- Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente a sus condiciones o estado original, incluso si en ellas quedan comprendidas obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación o incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.

- Obras de conservación: Son aquellas cuya finalidad, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de las fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

- Obras de consolidación y reparación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

- Obras de acondicionamiento y rehabilitación: Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e, incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos si así lo permite la normativa aplicable.

- Obras de reestructuración: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente señaladas. Se entienden incluidas las de vaciado con conservación de fachadas, incluso si se incrementa la superficie edificada en su interior.

- Obras exteriores de reforma menor: Son aquellas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, escaparates, etc.).

2. Las obras de demolición pueden afectar total o parcialmente a las edificaciones o construcciones existentes.

3. Se consideran obras de nueva planta las siguientes.

- Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la sustitución, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

- Obras de sustitución: Son aquellas por las que se sustituye una edificación existente por otra distinta de nueva construcción, previo derribo del edificio o parte del mismo que fuese objeto de sustitución.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- Obras de nueva ocupación: Son las que dan lugar a una edificación en suelo donde nunca antes hubo otra, o se han perdido los documentos o vestigios de la primitiva existente.

- Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

4. Los proyectos técnicos que definan las obras de edificación a realizar estarán redactados por facultativo competente y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. La documentación que defina las obras a realizar contendrá, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

5. Cualquier obra, con independencia de su tipo debe resolver adecuadamente las situaciones en que sus elementos o cerramientos sea soporte de instalaciones (alumbrado, telefonía, etc.).

#### Art. IX.1.2. Proyectos de actividades y de instalaciones

1. Se entiende por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Los proyectos de instalaciones comprenden las siguientes clases:

a) Proyectos de instalaciones de actividades: son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden situar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

b) Proyectos de mejora de la instalación: son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

3. Los proyectos técnicos a que se refiere este artículo estarán redactados por facultativo competente y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. Como mínimo, contendrán memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

### CAPÍTULO II. CONDICIONES DE LAS LICENCIAS. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

#### Art. IX.2.1. Actividades sujetas a comunicación previa.

1. Quedan sujetos al régimen de comunicación previa al Ayuntamiento los actos de aprovechamiento y uso del suelo no señalados en los artículos siguientes.

2. La comunicación previa al Ayto. se producirá de acuerdo con lo establecido en el artículo 158 de la LOTAU.

3. La realización de actos, operaciones y actividades a que se refiere el punto 1 anterior sin comunicación previa al Ayuntamiento, se considerarán clandestinos.

#### SECCIÓN 1ª: LICENCIAS URBANÍSTICAS.

#### Art. IX.2.2. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.

Están sujetos a la obtención de licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos tanto de iniciativa pública como privada, según el artículo 165 de la LOTAU:

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

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

2. Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
3. Las obras de ampliación de construcciones, edificaciones e instalaciones de toda clase existentes.
4. Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o el aspecto exterior de gas construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.
5. Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.
6. Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
7. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente
8. La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
9. Los movimientos de tierra 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
10. La extracción de áridos y la explotación de canteras.
11. La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.
12. El cerramiento de fincas, muros y vallados.
13. La apertura de caminos así como su modificación o pavimentación.
14. La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
15. La instalación de invernaderos.
16. La colocación de carteles y vallas de propaganda, visibles desde la vía pública
17. Las instalaciones que afecten al subsuelo.
18. La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.
19. La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
20. Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.
21. Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

Los actuaciones de edificación y urbanización en curso amparados en licencias concedidas según las NNSS vigentes podrán finalizarse al completo de acuerdo a la licencia concedida.

En el supuesto de que pueda existir algún tipo de divergencia respecto a las previsiones del actual POM, no se considerará en ningún caso en la situación de “fuera de ordenación”.

**Art. IX.2.3. Actos sujetos a licencia de usos y actividades.**

Están sujetos a la obtención de licencia de usos y actividades, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, las siguientes obras o actos de uso del suelo, según el artículo 169 de la LOTAU:

1. La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general y la modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
2. La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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

Art. IX.2.4. Competencias y procedimiento para otorgar licencias en suelo urbano.

1. La competencia para otorgar las licencias corresponde al órgano municipal determinado conforme a la legislación de régimen local.

2. El procedimiento para el otorgamiento de licencia de obras, edificación e instalación se ajustará a lo establecido en los artículos 161 y 166 de la LOTAU. El procedimiento para el otorgamiento de licencias de usos y actividades se ajustará a lo establecido en los artículos 161 y 169 de la LOTAU.

3. Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinan en los números siguientes, y en todo caso se adjuntará recibo acreditativo de haber satisfecho el importe de las tasas municipales correspondientes.

4. La documentación que debe acompañarse a las solicitudes de licencia de obras menores describirá suficientemente de forma escrita y gráfica las obras, indicando su extensión y situación. El derecho a realizar estas obras se acreditará acompañando fotocopia de la escritura de compra - venta del inmueble o del último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles satisfecho.

5. La documentación que debe acompañar las solicitudes de licencia de obras de edificación de nueva planta, reformas y ampliaciones, incluirá:

- Proyecto suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente. Cuando el proyecto presentado sea básico, la licencia de construcción quedará condicionada a la presentación del Proyecto de Ejecución.

- Deberán figurar planos de emplazamiento, a escala comprendida entre 1:500 y 1:2.000 indicándose la situación de la finca respecto a las vías públicas, edificaciones colindantes, arbolado existente, etc., y plano del solar acotado a escala 1:200.

- Justificación del cumplimiento de la ordenación urbanística.

- Justificación del cumplimiento de la legislación y normativa vigente, condiciones acústicas, protección contra incendios, aislamiento térmico, etc.

- Justificación del derecho a realizar las obras acompañando nota simple de la inscripción registra) del inmueble objeto de las obras.

- Especificación detallada del volumen, naturaleza y destino final de los restos de construcción y escombros, lo que constituirá condición indispensable para la concesión de la licencia de obras.

Art. IX.2.5. Régimen legal en la concesión de las licencias.

1. Protección de la legalidad urbanística.

En todo expediente de concesión de licencia constará Informe Técnico suscrito por los servicios técnicos municipales.

2. Resolución de las licencias.

a) Las licencias solamente se podrán conceder directamente, esto es, sin otro requisito que la presentación al Ayuntamiento del proyecto correspondiente ajustado a las determinaciones del Plan. La motivación en la denegación de las licencias deberá estar fundada en el incumplimiento del Plan, la LOTAU, la legislación específica aplicable, o de cualquiera de los requisitos formales que debe contener el proyecto o la solicitud.

b) La Administración Municipal otorgará la licencia a la vista de la legislación vigente y de cuantos datos e informes obren en el expediente administrativo. Contra su resolución no cabrá otro recurso que el Jurisdiccional previo el de Reposición.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>

c) Cuando la obra o edificación requiera la previa urbanización y los terrenos de cesión obligatoria y gratuita no se hubieran entregado a la Administración, no puede otorgarse la licencia de edificación hasta que se cumplan los deberes de cesión de terrenos y costeamiento de la urbanización que legalmente procedan.

3. Responsabilidad derivada del ejercicio de la actividad autorizada por una licencia.

a) Las licencias se entienden otorgadas sin perjuicio de terceros y salvo el derecho de propiedad. No pueden ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que pudieran incurrir en el ejercicio de las actividades correspondientes.

b) El otorgamiento de licencias no implica responsabilidad del Ayuntamiento por los daños o perjuicio que pudieran producirse por motivo de las actividades realizadas en virtud de las mismas.

4. Contenido de la licencia:

a) Se entienden contenidas en la licencia las condiciones urbanísticas vigentes.

b) Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y además, el contenido implícito, que es el definido por las condiciones urbanísticas vigentes.

c) No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a la localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso el promotor, el empresario, o el técnico director de las obras podrán dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de información.

d) A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la Corporación, que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

5. Plazos:

a) Las licencias relativas a obras e instalaciones deberán determinar el plazo de iniciación, el plazo máximo de ejecución y el periodo máximo en que puede estar interrumpida la ejecución de las obras por causa imputable al promotor de la obra. Dichos plazos pueden ser propuestos por el solicitante, siempre que la administración municipal no los considere excesivos.

Caso de no estar previsto, el plazo de inicio será de tres meses a partir de la recepción de la notificación de la concesión de licencia para iniciar las obras.

b) Se deberá establecer, así mismo, un plazo final duración. Si no figurase plazo en el Proyecto este será de quince meses a partir de la notificación de la concesión de la licencia.

c) Las licencias caducan y quedan sin efecto, sin derecho a indemnización, cuando las obras de edificación o los trabajos de instalación no se hubieran iniciado en el plazo determinado. El titular de la licencia podrá solicitar prórroga de dicho plazo. La caducidad de la licencia se produce por mero transcurso del plazo o de su prórroga, sin necesidad de expresa declaración municipal.

d) Se consideran iniciadas las obras o instalaciones cuando concurran, conjuntamente, los siguientes requisitos:

- Que se haya comunicado previamente por escrito su iniciación al Ayuntamiento.

- Que se haya emprendido la realización de los trabajos y que exista una relación funcional entre los ejecutados y los proyectados y autorizados.

e) El incumplimiento del plazo de ejecución determinado en el acto del otorgamiento de la licencia comporta, en todo caso, la caducidad de la licencia, excepto si se hubiera otorgado su prórroga, y la adaptación de la actividad autorizada a las modificaciones de la normativa urbanística vigente que

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

hubieran podido aprobarse con posterioridad a la concesión de la licencia, en lo que sea compatible con el estado real de la obra, y la exigencia, para continuar las obras, de obtener licencia de adaptación, como si de nueva licencia se tratase.

**6. Otras obligaciones del titular de la licencia:**

a) La licencia de obras obliga a su titular sin perjuicio de los demás deberes señalados, a lo siguiente:

- Aportar el certificado final de obra, suscrito por los técnicos encargados de su dirección, que incluirá la documentación correspondiente que refleje el estado final de la obra, caso de que no se haya ejecutado íntegramente de acuerdo con el proyecto original.

- Satisfacer cuantos gastos se ocasionen a la Administración Municipal como consecuencia de las actividades autorizadas en ella.

- Construir o reponer la acera frontera a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.

- Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicio, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.

- Instalar y mantener en buen estado de conservación la valla de precaución durante el tiempo de duración de las obras.

b) Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en la letra anterior, la Administración Municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante deba depositar, o garantizar con aval bancario, previamente a la concesión de la licencia.

**Art. IX.2.6. Procedimiento de tramitación de licencias en Suelo Urbanizable.**

1. Cuando la licencia se solicite después de estar aprobado el Programa de Actuación Urbanizadora y completada la urbanización, se estará a lo dispuesto en los dos artículos anteriores.

2. Si se solicita una vez aprobado el Programa de A. U. y durante la ejecución de las obras de urbanización, se requerirá que el acuerdo de reparcelación haya ganado firmeza en vía administrativa.

3. En tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, sólo podrán autorizarse en suelo urbanizable:

a) las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.

b) las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.

**Art. IX.2.7. Procedimiento de tramitación de licencias en suelo rústico.**

1. El Ayuntamiento podrá otorgar licencias en suelo rústico, previa la concesión de calificación urbanística por parte de la Consejería de Obras Públicas. Para el otorgamiento de la licencia y la concesión de la calificación urbanística se requerirá la acreditación del otorgamiento de cualesquiera concesiones o autorizaciones administrativas u otras que fueran necesarias conforme a la legislación administrativa aplicable.

2. El procedimiento para el otorgamiento de licencia de obras, construcciones o instalaciones se ajustará a lo establecido en los artículos correspondientes de la LOTAU y se iniciará mediante solicitud ante el Ayuntamiento, acompañada de:

- Nombre, apellidos, domicilio o razón social del interesado.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- Emplazamiento y extensión de la finca donde se pretende construir, reflejados en el plano de situación referido al catastral. Para la justificación de que no se forma núcleo de población, en el plano se reflejarán las construcciones próximas que pudieran existir en los radios de influencia indicados en este POM. En cualquier caso se justificará que la finca tiene las características y superficie mínima exigida por el Plan o la legislación agraria.

- Justificación del derecho a realizar las obras acompañando nota simple de la inscripción registral de la finca objeto de las obras.

- Memoria descriptiva de las actividades sujetas a licencia o de los proyectos técnicos correspondientes suficiente para la correcta definición de las mismas.

- Si se trata de edificaciones o instalaciones de carácter industrial o terciario objeto de clasificación por la legislación sectorial correspondiente, justificación de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

3. El Ayuntamiento elevará el expediente a la Comisión Provincial de OT. a fin de que proceda a la necesaria calificación urbanística.

4. Tras la concesión de la calificación urbanística, el interesado completará ante el Ayuntamiento la petición de licencia de obras, construcciones o instalaciones, que otorgará si procede. En el caso de usos no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria o forestal, la licencia se otorgará previo pago de un canon urbanístico del dos por ciento (2%) del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los usos correspondientes.

5. Otorgada la licencia municipal el interesado deberá prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable, por importe mínimo del tres por ciento (3%) del coste de la totalidad de las obras o trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.

6. Los deberes y las cargas previstos en estas Normas y en LOTAU, en relación con los usos y aprovechamientos urbanísticos en el suelo rústico. así como los que, además, resulten de las condiciones legítimas de las calificaciones acordadas y las licencias otorgadas para la realización o el desarrollo de aquellos, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

7. Son nulas de pleno derecho las calificaciones urbanísticas y las licencias municipales que no cumplan los requisitos sustantivos y administrativos pertinentes exigidos en el artículo 63 de la LOTAU.

#### SECCIÓN 2ª: CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

##### Art. IX.2.8. Actuaciones Previas

Los promotores deberán comunicar al Ayuntamiento con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras solicitando la comprobación del replanteo o «tira de cuerdas» correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones, rasantes y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita, en su caso, de conformidad por el agente municipal, exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento de replanteo comprobado.

##### Art. IX.2.9. Vallado de obras.

1. En toda obra de edificación que afecte a las fachadas habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá que -

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

dar remetida del bordillo al menos un metro para permitir el paso peatonal cubierto. Cuando por circunstancias especiales no sea aconsejable tal solución, el técnico municipal correspondiente fijará el emplazamiento de la valla de forma que se permita el tránsito peatonal con las debidas seguridades por la vía pública.

En cualquier caso, las vallas utilizadas en la señalización y protección de obras u otras alteraciones temporales de las áreas de uso peatonal serán estables y ocuparán todo el espacio a proteger de forma continua. Tendrán una altura mínima de 0,90 m. y sus bases de apoyo en ningún caso podrán invadir el itinerario peatonal accesible.

2. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la disposición de un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

3. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

#### Art. IX.2.10. Construcciones provisionales de obra.

1. En el interior de las parcelas en las que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción o instalación de pequeños pabellones, de una sola planta, destinados a la vigilancia o al almacenamiento de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de la licencia de obra llevará implícita la autorización para realizar la construcción provisional mencionada, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de la misma.

2. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser eliminadas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

#### Art. IX.2.11. Acopio de escombros y materiales.

Los escombros y materiales no podrán apilarse en la vía pública ni apoyarse en las vallas o muros de cierre. En casos excepcionales podrá autorizarlo el Ayuntamiento con el condicionado que estime conveniente y previa petición del interesado y abono de los derechos correspondientes.

#### Art. IX.2.12. Andamios y maquinaria auxiliar.

1. Todos los andamios auxiliares de la construcción deberán ejecutarse bajo dirección facultativa competente y se les dotará de los elementos necesarios para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que, en cada caso, sean convenientes. Deberán permitir el paso peatonal por la vía pública.

2. En toda clase de obras, así como en el uso de maquinaria auxiliar, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por la legislación vigente.

#### Art. IX.2.13. Conclusión de las obras o instalaciones.

1. Dentro del plazo establecido, o en su caso, el de su prórroga, deberán terminarse las obras. No se permitirá en ningún caso que las obras queden por concluir una vez iniciadas, ni tampoco que afeen el aspecto de la vía pública o desmerezcan de las condiciones estéticas del paisaje o perturben la normal utilización del inmueble.

2. A la finalización de las obras el titular de la licencia, además de lo indicado en otros epígrafes, deberá:

a) Retirar todos los materiales y escombros sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones o barreras que aún no hubiesen sido quitadas.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

b) Colocar la placa indicadora del número de gobierno de la finca, según modelo oficial aprobado.

3. El incumplimiento de plazos de las obras, la no conclusión de las mismas y la no realización de los extremos indicados en el párrafo anterior, dará lugar a que la Autoridad Municipal dicte las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanísticos afectados o reparar los daños.

4. Acabadas las obras o instalaciones, el propietario lo comunicará por escrito al Ayuntamiento, acompañando certificados expedidos por los facultativos directores de aquellas, visados por los Colegios Oficiales a que dichos técnicos pertenezcan, acreditando que se han realizado de acuerdo con el Proyecto presentado y están en condiciones de ser utilizadas, indicándose también la fecha de su terminación.

#### Art. IX.2.14. Infracciones.

Las infracciones urbanísticas y las sanciones que pueden llevar aparejadas se definen y regulan en el articulado del TRLOTAU.

#### SECCIÓN 3ª: CONSERVACIÓN DE BIENES INMUEBLES.

#### Art. IX.2.15. Deberes de conservación de bienes inmuebles.

1. Los propietarios de urbanizaciones particulares deberán conservar en buen estado las calzadas, redes de urbanización y servicios, el alumbrado, los espacios libres y los restantes elementos que conforman la urbanización.

2. Todo solar deberá estar cercado mediante una valla cuyas características serán definidas por los servicios técnicos municipales. Así mismo deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de maleza y basuras con objeto de evitar que se produzcan incendios o malos olores, que proliferen insectos y roedores portadores o transmisores de enfermedades. Los elementos que puedan ser causa de accidentes como pozos o desniveles estarán suficientemente protegidos.

3. Los propietarios de edificaciones e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público. Se entenderán como condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones las siguientes:

##### a) Condiciones de seguridad:

Las edificaciones se mantendrán en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contarán con protección de su estructura frente a la acción del fuego, y mantendrán en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, se defenderán de los efectos de la corrosión así como de las filtraciones que pudieran lesionar la cimentación. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes por defecto en sus elementos de sujeción.

##### b) Condiciones de salubridad:

Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

c) Condiciones de ornato:

La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

4. Aún cuando no se deriven de determinaciones concretas de las presentes Normas ni de instrumentos de desarrollo del Plan, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético general, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado a espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto. En estos casos podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

5. Las obras necesarias para alcanzar las condiciones señaladas en los dos números anteriores se ejecutarán a costa de los propietarios si su importe no supera la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la existente. Si lo rebasan, el propietario podrá requerir del Ayuntamiento que sufrague el exceso.

**Art. IX.2.16. Conservación del patrimonio catalogado.**

1. La catalogación de edificios o elementos de interés histórico-artístico comporta la declaración de utilidad pública de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a los respectivos propietarios o poseedores y a la Administración Pública en la parte que le incumba.

2. La catalogación de elementos de interés histórico-artístico comporta, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por las presentes Normas para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la Administración o que en lo sucesivo se acuerden, asegurando en todo caso el mantenimiento de las condiciones particulares que se determinen en su catalogación.

3. Los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, deberán encomendar a un técnico facultativo competente, cada cinco años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de acuerdo con lo establecido en el artículo 138 de la LOTAU.

**Art. IX.2.17. La situación legal de ruina.**

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

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

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra 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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



2. Corresponderá al Municipio la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento en el que se dará audiencia al propietario interesado y a los demás titulares de derechos afectados.

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso será posible la apreciación de dicho incumplimiento, cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

4. La declaración de la situación legal de ruina urbanística constituirá al propietario en la obligación de:

a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, cuando se trate de una construcción o edificación no catalogada, ni protegida, ni sujeta a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad en los restantes supuestos. En este caso, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidos aplicando la ejecución forzosa prevista en el TRLOTAU.

Art. IX.2.18. La ruina física inminente.

1. 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 estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo. Dichas medidas sólo excepcionalmente, pero nunca si se trata de patrimonio catalogado o declarado de interés histórico o artístico, podrán extenderse a la demolición que sea estrictamente indispensable para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas.

2. El Municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el número anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el Municipio deberán repercutirse en el propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá, ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

Art. IX.2.19. Reglas para ejecución de actuaciones.

Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

Los posibles incrementos de superficie construida derivados de estas actuaciones no computarán a efectos de la medición de la edificabilidad máxima o el fondo máximo y podrán suponer reducciones en cuanto a las dimensiones libres de pasillos o alturas libres mínimas.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Art. IX.2.20. Legislación de Referencia.

Aparte de la diversas disposiciones citadas en la presente Documentación, se adjunta el siguiente listado de legislación de referencia:

Ley 8/2014 de 20 de Noviembre por la que se modifica la Ley 2/2010 de 13 de Mayo, de Comercio de C-LM.

Orden de 1 de Febrero de 2016 de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden de 31/03/2003, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento (Suelo Rustico).

Instrucciones nº 1, 2, 3, 4, 5, 6 de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo (DOCM nº 152, de 7 de Agosto de 2017, y DOCM nº 52 y 59, de 14 y 23 de Marzo de 2018 respectivamente).

Por el equipo redactor: Manuel Ortiz Cárdenas y Asociados S.L.- Manuel Ortiz Cárdenas, Arquitecto.

**Anuncio número 2942**

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>