administración local

AYUNTAMIENTOS

LAS LABORES

ANUNCIO

Aprobado definitivamente el Plan de Ordenación Municipal de Las Labores mediante acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación de Territorio y Urbanismo de Ciudad Real de fecha 25 de mayo de 2020 y previamente aprobado inicialmente por acuerdo plenario del Ayuntamiento adoptado en sesión de pleno Extraordinario de 27 de septiembre de 2018. Se publica la normativa urbanística de conformidad con el artículo 157.1 del Decreto 248/2004 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.

En Las Labores a 21 de mayo de 2021.- El Alcalde.- Juan Miguel Alonso Varas

NORMAS URBANÍSTICAS

Índice.

TITULO I. GENERALIDADES .
Art. I.1. Naturaleza.
Art. I.2. Ámbito 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. 11 9.2 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. Zona de Influencia (cauces fluviales) del Parque Nacional “Tablas de Daimiel”.
TÍTULO II. REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DEL DOMINIO PUBLICO.
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. Carreteras Autonómicas. Especificaciones.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 36 de 178

Art. II.6. Abastecimiento de Agua y vertidos a cauces públicos.
Art. II.7. Zonas inundables.
Art.II.8. Líneas de energía eléctrica.
Art.II.9. Contaminación atmosférica.
Art.II.10. Protección del Medio Ambiente.
Art.II.11. Vías Pecuarias.
Capítulo II. Condiciones y modo de ejecución de los sistemas generales previstos, modo de obtención y financion 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).
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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.
Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 37 de 178

Capítulo 2. Condiciones de volumen de los edificios.
Art.IV.2.1. Aplicación.
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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.
Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 38 de 178

Art.IV.3.27. Plaza de aparcamiento.
Art.IV.3.28. Altura libre de piso.
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
Capítulo 2. Ordenanza n° 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. Condiciones de la parcela.
Art.V.2.5. Posición de la edificación en la parcela. Tipología edificatoria. Retranqueos.
Art.V.2.6. Ocupación de la parcela. Fondo Edificable.
Art.V.2.7. Altura de la edificación.
Art.V 2.8. Coeficiente de Edificabilidad.
Art.V.2.9. Plazas de aparcamiento privadas en el interior de las parcelas.
Art.V.2.10. Alineaciones y Rasantes.
Art.V.2.11. Acabado de fachadas.
Art.V.2.12. Cubiertas.
Capítulo 3. Ordenanza n° 2 - ZOU 2. Uso global industrial.
Art.V.3.1. Definición.
Art.V.3.2. Usos.
Art.V.3.3. Categorías.
Art.V.3.4. Situaciones.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.
Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 39 de 178

Art.V 3.5. Coeficiente de Edificabilidad. Ocupación. Fondo máximo edificable.
Art.V.3.6. Condiciones de compatibilidad.
Art.V.3.7. Dotación de aparcamientos. .
Art.V.3.8. Condiciones de Aprovechamiento y Parcela Asignada.
Art.V.3.9. Condiciones de Altura Máxima.
Art.V.3.10. Posición de la edificación en la parcela. Tipología edificatoria. Retranqueos.
Art.V.3.11. Condiciones Estéticas.
Capítulo 4. Ordenanza nº 3 - Equipamiento y servicios públicos.
Art.V.4.1. Ámbito y características.
Sección 1ª: condiciones de uso.
Art.V.4. 2. Uso característico
Art.V.4.3. Usos compatibles.
Art.V.4.4. Posición de la edificación.
Art.V.4. 5. Coeficiente de edificabilidad.
Art.V.4.6. Altura de la edificación.
Art.V.4.7. Condiciones estéticas.
Art.V.4.8. Instalaciones en Áreas inmediatas a Zonas Inundables.
Capítulo 5. Ordenanza nº 4 - Áreas libres y zonas verdes.
Art.V.5.1. Ámbito de Aplicación.
Art.V.5.2. Actuaciones e Instalaciones.
Capítulo 6. Condiciones de aplicación en las areas con planeamiento de desarrollo Aprobado con anterioridad a la entrada en vigor del plan.
Art.V.6.1. Aplicación.
Capitulo 7. Condiciones particulares de ejecución del s. Urbano no consolidado, Clasificado en el plan en virtud de lo establecido en el articulo 45.3.
Art.V.7.1. 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. 6. Determinaciones de los Sectores incluidos en Ámbitos de Prevención Arqueológica.
Art.VI. 7. Previsiones Sobre Líneas Eléctricas.
Art.VI.8. Directrices a seguir por los Proyectos que desarrollen Suelos Urbanizables.
Art.VI.9. Carreteras. Ruido.
TÍTULO VII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACION 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 Rustico.
Art. VII.1.3. Garantías para la Materialización del Uso en Edificación.
Art. VII.1.4. Normas de Aplicación Directa y de Carácter Subsidiario.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.
Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 40 de 178

Capítulo II. Normas para el suelo rustico de reserva.
Art. VII.2.1. Actuaciones Autorizables en Suelo Rústico de Reserva.
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 Cerramientos de Parcelas.
Art.VII.2.5. La invalidez de los actos de calificación y autorización.
Art.VII.2.6. La calificación urbanística del Suelo Rustico de Reserva.
Art.VII.2.7. Requisitos Sustantivos para los actos No Constructivos.
Art.VII.2.8. Obras en situaciones de menor superficie o mayor porcentaje de ocupación.
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.Urbanizable 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 Infraestructuras.
Capítulo IV. Normas de actuación en ámbitos de protección o prevención arqueológica.
Art.VII.5.1. 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
Capítulo II. Licencias. Intervención munpal 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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.
Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 41 de 178

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.
Sección 4ª: Actuaciones de rehabilitacion, regeneracion y renovacion urbanas.
Art.IX.2.19. Actuaciones en materia de Accesibilidad.
ANEXOS.
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.
Anexo 4. Relación de parcelas afectadas por la ordenación en s. Rústico protegido.

Equipo Redactor. Manuel Ortiz Cárdenas y Asociados S.L. Técnicos Adscritos:

Manuel Ortiz Cárdenas	Arquitecto. Director Equipo.
Rafael Ortiz Mtnez. de Carnero	Arquitecto. Doctor. Director Equipo.
Angel Caballero Gómez	Ingeniero de C.C. y P.
Juan Manuel Martín Jiménez	Geógrafo
Alberto Torres Gómez	Abogado
José. M. Villanueva Valle	Biólogo
Santiago Donoso García	Sociólogo Doctor
Jesús Jiménez Casado	Ingeniero de Montes
Bernardino Guerrero Sevilla	Ingeniero Tec, Industrial.
Gloria Martínez de Carnero	Lda. en BB.AA. Doctora.

TÍTULO I. GENERALIDADES.

Art. I.1. Naturaleza.

El presente Plan de Ordenación Municipal del municipio de Las Labores se redacta con la finalidad de definir la ordenación urbanística concreta del territorio municipal de acuerdo a la Legislación Vigente. 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. I.2. Ambito de Aplicación.

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

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.
Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 42 de 178

Art. I.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 Las Labores, 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. I.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. I.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 arts. 39, 40 y 41 deL TRLOTAU.

Art. I.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 iniciar 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.

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 supere 750 hbs.

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

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 43 de 178

3. Con carácter general no se promoverán modificaciones del POM para clasificar terrenos de propiedad privada como S. Ubzble. Residencial mientras se no agoten los 2/3 del S. Ubzable. propuesto en el POM.

Art. I.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.

Se indica expresamente que este Plan se redacta siguiendo las directrices del "POT. Estrategia Territorial Castilla-La Mancha", en tramitación.

Art. I.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 Las Labores, 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 entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor nivel de detalle.

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 publica. 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 Modificacion de Elementos del POM.

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

Los Usos Globales para el núcleo son:

* Residencial, con intensidad máxima de 10.000 m2 de edificabilidad residencial bruta por ha.

* Industria-Almacenamiento.

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. * Equipamientos Públicos.

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

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

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 44 de 178

2. Los Proyectos de desarrollo se adaptarán a las indicaciones de aplicación 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, según normativa vigente y al Plan General de Residuos Peligrosos de C-LM.

▫ 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 Ag. 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. Todo ello según la Ley 3/2008 de Montes y Gestión Forestal Sostenible de CLM.

Art. I.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.

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

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

Los edificios e instalaciones construidos 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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 45 de 178

* 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 Ordenacion 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 actividades supondrá la necesidad de su ubicación en una zona que prevea como autorizables estos usos.

Las indicaciones anteriores se refieren a la totalidad de Suelos: Urbano, Urbanizable y Rústico.

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 superior al 20 por ciento de la totalidad, 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.

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

Las indicaciones anteriores se refieren a la totalidad de Suelos: Urbano, Urbanizable y Rústico.

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

Art. I.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 LOT. Actividad Urbanística, Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de mayo.

- RPLOTAU, Reglamento de Planeamiento LOTAU, Decreto 248/2004. de 14/09/2004

- RSRULOTAU, R. del Suelo Rústico LOTAU, Decreto 242/2004 y Modificaciones del Decreto 177/2010 de 1/07/2010.

- NTPOM. Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar documentación. Decreto 178/2010 de 1/07/2010.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 46 de 178

- ITSRU. 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 personas con discapacidad.

- RD 505/2007. por el que se aprueban las condiciones básicas de Accesibilidad y No discriminación 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 (Orden VIV).

- RD 173/2010, que modifica el CTE, en materia de Accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

- Ley 9/1990 de Carreteras y Caminos CLM. Se indica que esta ley está modificada por:

- Ley 7/2002, de 9 de Mayo, de Modificación de la Ley 9/90.

- Ley 2/2009,d e 14 de Mayo, de Medidas Urgentes en materia de vivienda y suelo (Arts.23,25 y 27).

- DL 1/2010 por el que se aprueba el TR de la LOTAU (Disposición Adicional Primera).

- Reglamento de Carreteras, Decreto 1/2015 de 2 de enero.

- Decreto 25/2015, de 7 de Mayo. Actualización del Catalogo de la Red de Carreteras JJCC.

- RD. 136/2007, de 19 de Octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, de Ruido.

- POM: Plan de Ordenación Municipal.

- 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.

- JJCC. Junta Comunidades Castilla-La Mancha.

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

Las referencias literales en la normativa a leyes, reglamentos u otros documentos externos se distinguen con letra cursiva de menor tamaño.

Art.I.14. Zona de Influencia (cauces fluviales) del Parque Nacional “Tablas de Daimiel”.

De acuerdo a la Ley 25/1980, sobre reclasificación del Parque Nacional de las Tablas de Daimiel, el cauce del Cigüela en el tm está incluido en la “Zona de Influencia (cauces fluviales)” del Parque. Según el art. 5 de esa Ley 25/1980, en las zonas de Influencia será preceptivo el Informe del Patronato del Parque para aquellas actuaciones que puedan modificar o reducir las superficies de las áreas encharcadas o deteriorar la calidad de las aguas.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.
Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 47 de 178

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

Capítulo I. Suelos pertenecientes al dominio público. Legislación sectorial.

Art. II.1. Aplicación General. Accesibilidad.

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 este POM deberá justificar el cumplimiento del citado Decreto 158/97, Código Accesibilidad, Orden VIV/561/2010 del Mº de la Vivienda, Acceso y Utilización de los Espacios P. Urbanizados; Ley 51/2003; RD 505/2007; RD 173/2010, así como cualquier otra normativa en esta materia

Art. II.2. Carreteras.

Serán de especial aplicación la Ley 37/2015, de Carreteras de ámbito estatal y la Ley 9/1990 de Ctras. y Caminos de Castilla-LM, con sus diferentes actualizaciones, desarrollos y modificaciones.

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

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 esté 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 realizarán los Estudios correspondientes de determinación de 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 según lo previsto en la Normativa vigente (Ley 27/2003 de Ruido) y, en su caso Normativa Autonómica.

Art. II.5. Carreteras Autonómicas. Especificaciones.

Zonas de Afección en Carreteras Autonómicas.

Las zonas de afección quedan definidas de este modo:

Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 m. de anchura en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, y de 3 m. en el resto de ctras. a cada lado de la vía, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente (artículo 48). En concreto para el caso de las carreteras CM-4120 y CM-4126, la zona de dominio público queda definida como la banda de 3 m. de anchura medidos en horizontal, desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 48 de 178

La zona de servidumbre de la carretera 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 metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población y 8 metros en el resto de las carreteras medidas en horizontal desde las citadas aristas (artículo 49). En concreto para el caso de las carreteras CM-4120 y CM-4126, la zona de servidumbre queda definida como la banda de 8 m. de anchura medidos en horizontal, desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

La línea de protección se define por su limite exterior a ambos lados de la carretera a una distancia de 30 metros y se medirá horizontalmente desde la arista exterior de la explanación, interiormente quedará delimitada por la zona de servidumbre de la carretera (artículo 50).

La línea de edificación se define a ambos lados de la carretera, a una distancia de 50 metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población y a 18 metros en el resto de carreteras. Se medirá horizontalmente desde la arista exterior de la calzada (desde marca vial interior de arcén) (artículo 52). En concreto para el caso de las carreteras CM-4120 y CM-4126, la línea de edificación se sitúa a 18 metros medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada.

Restricciones en las zonas de uso de la carretera.

En la zona de dominio público de la carretera:

Podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, gestión y conservación de la vía (artículo 48).

La Administración titular de la vía podrá autorizar obras o instalaciones cuando sean imprescindibles para la prestación de un servicio público de interés general. Tampoco podrán autorizarse obras de ampliación o mejora en la zona de dominio público si no fueren imprescindibles para el objeto pretendido.

En la zona de servidumbre de la carretera:

La Administración titular sólo podrá autorizar aquellas obras y usos que sean compatibles con la seguridad vial (artículo 49).

La Administración titular podrá utilizar o autorizar la utilización de esta zona para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades relacionadas directamente con la construcción, conservación y gestión de la carretera.

En la zona delimitada por la línea de protección de la carretera, ha de tenerse en cuenta:

La realización de obras e instalaciones fijas o previsionales, el vertido de residuos, los cambios de uso y las plantaciones arbóreas requerirán la autorización de la Administración titular (artículo 50).

En las construcciones e instalaciones de la zona de protección podrán hacerse obras de reparación y mejora, previa autorización correspondiente, siempre que no supongan aumento del volumen de la construcción y sin que el incremento de valor de aquellas pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera.

En la zona delimitada por la línea de edificación y la carretera:

Queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

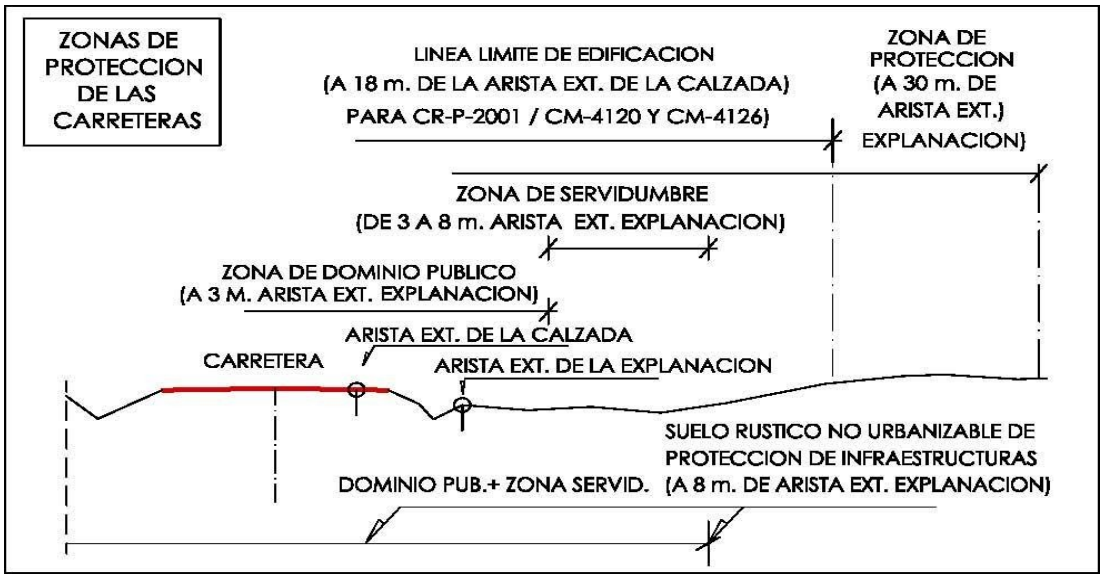
Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 49 de 178

En el caso de variantes de población el espacio comprendido entre la línea de edificación y la calzada tendrá la consideración de suelo no urbanizable en el que, en ningún caso, podrán ubicarse edificios o instalaciones.

Se acompaña gráfico de sección transversal de una carretera, aclaratorio de los conceptos reflejados anteriormente:



Art. II.6. 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 m3 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.7. 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.

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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.
Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 50 de 178

Art.II.8. 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.

Los trazados aéreos de líneas eléctricas o redes de comunicaciones electrónicas o telecomunicaciones situados en las proximidades de elementos o conjuntos urbanos, de perspectivas e imágenes de la ciudad o de áreas destacables del paisaje natural, minimizarán los posibles impactos visuales derivados de su instalación.

Art.II.9. 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.10. 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.

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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 51 de 178

Art.II.11. Vias 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.

▫ Comunicaciones:

* Ctra. Red C. Autonomica CM-4120 (norte)

* Ctra. CR-P-2001 (sur, a ctra. CM-420), en el nucleo, C/ Villarta.

* Calle Cruces (este-oeste).

* Calle Campanarejos (norte-sur, es la conexión entre la CM-4120 y la CR-P-2001).

▫ Equipamientos Públicos.

Constituido por:

- Ayuntamiento.
- CP San Jose de Calasanz+Biblioteca+Consultorio.
- Equipamiento en C/ Poniente.
- Equipamiento en Plaza Mayor.
- Equipamiento en C/ Arenas.
- Depósitos.
- Cementerio.

El POM no prevé nuevas reservas en cuanto a este Sistema.

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

La totalidad de los Sistemas Generales previstos son actualmente de titularidad municipal ó 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:

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 52 de 178

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.

c) Uso Residencial Comunitario (RC): aquél establecido 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): comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, de música, cines, salones de juegos, 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): Uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha, 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): 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): el que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, públicos y/o privados.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 53 de 178

Las reservas en materia de aparcamiento verificarán expresadamente las previsiones de la legislación vigente respecto a plazas para personas de Movilidad Reducida.

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.

En este sentido, se pueden diferenciar los siguientes equipamientos:

▫ Uso de Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS): Uso que incluye 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)

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 54 de 178

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.

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) m2 en viviendas de tres dormitorios y veinte (20) m2 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) m2 de los que dos (2) m2 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) m2, cumpliendo el resto de las condiciones señaladas para la cocina, con uno de sus lados con dimensiones mínimas de doscientos cuarenta (240) cm.

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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 55 de 178

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 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 1,40 m2 y un lado libre mínimo de ciento diez (110) centímetros.

Se adjunta cuadro-resumen de las magnitudes básicas indicadas:

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

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 cumpla las condiciones de calidad e higiene.

2. Todas 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 circulo de 6 m. de diametro, con 30 m2 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

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.
Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 56 de 178

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. (en cualquier caso se verificará el DB SUA 9 del CTE y del Código ACC).

En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo cien (110) centímetros. Su trazado tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de setenta y ocho (78) cm. por doscientos diez (210) cms. A lo largo de todo el recorrido habrá una iluminación mínima de cuarenta (40) lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.

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.

b. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, un veintavo (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.

7. Itinerarios Accesibles.

Cada parcela dispondrá al menos de un itinerario accesible que comunique una entrada principal al edificio y en conjuntos de viviendas unifamiliares una entrada a la zona privada de cada viviendas, con la vía pública y con las zonas comunes exteriores, tales como aparcamientos exteriores propios del edificio, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.

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 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:

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. 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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 57 de 178

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.

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.

3.4.5. 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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 58 de 178

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.

3.4.10. Altura libre de pisos.

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

3.4.11. Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento de automóviles por cada 500 m2 de superficie de oficina, cuando esta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada doscientos cincuenta (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 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 locales en que se practiquen juegos de azar.

Se incluyen en este apartado las terrazas de verano cubiertas o descubiertas y los establecimientos asimilables.

3.4.13. Condiciones de aplicación.

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

Las terrazas de verano cubiertas o descubiertas y los establecimientos asimilables se situarán como mínimo a 1,00 km., de distancia del límite del Suelo Urbano delimitado.

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 fabri-

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 59 de 178

cantes, 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.

Por las características del núcleo la mayoría de este tipo de usos cuando se producen tiene carácter agroindustrial.

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 y 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:

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 tíoxicas o molestas.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 60 de 178

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 trasmisión 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.

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. No 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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 61 de 178

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 atamiento 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, aplicándoseles, 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, percloretileno, 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.

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, 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) m2, existirá una zona de carga o descarga de mercancías en el interior de la parcela o edificio con capacidad sufi-

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 62 de 178

ciente 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.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 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, telecomunicaciones 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.).

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. 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 aquellos terrenos que se destinen a los citados usos en virtud de planeamiento que desarrollen el Plan e incluso cuando, sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen de forma efectiva 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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 63 de 178

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 por cada treinta (30) personas de capacidad.

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.

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 a su función en los desplazamientos, se establece esta 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 e 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 tráficos o en coexistencia con el peatonal. Desde ellas se accede directamente a la edificación.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 64 de 178

d) Calles peatonales (V4): Está 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:

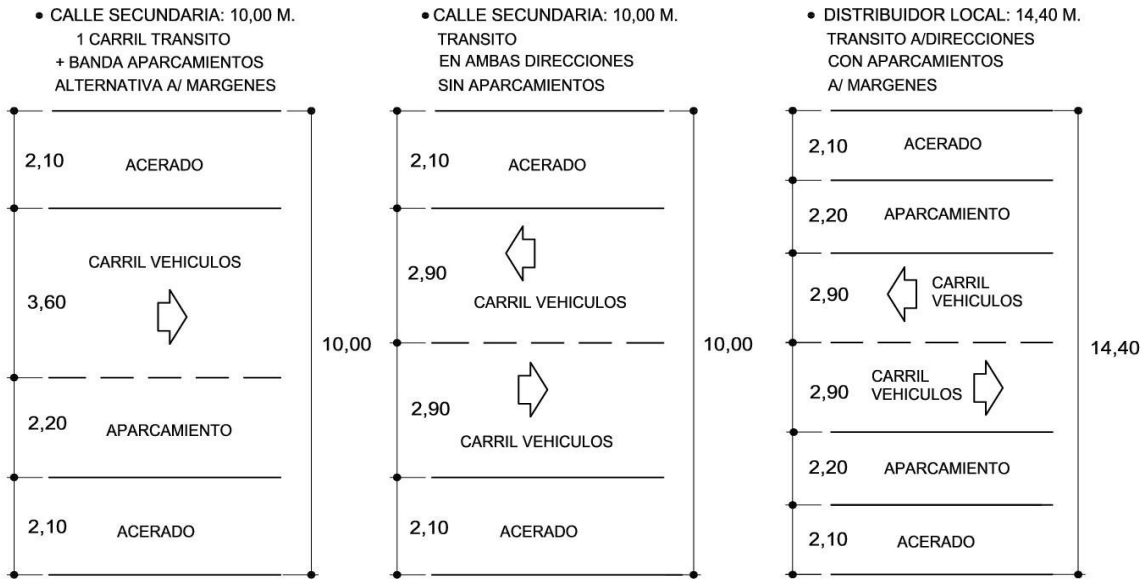
	Distancia mínima entre alineaciones (m)	*Ancho mínimo de calzada sin inc. aparc. (m)*	*Radio mínimo en intersec.(m)*	*Ancho mínimo de aceras (m)*	*Pendiente máxima (%)*	*Velocidad de diseño (km/h)*
Distribuidores						
Primarios	16	7	10	3	6	50
Distribuidores locales	14,40	5,80	8	2,10	8	40
Calles secundarias	10	5,50	6	2´10	10	30
Vías industriales	15	6,20	10	2,10	5	30
Vías peatonales	5				10	

En vías que formen parte de un itinerario peatonal accesible, la pendiente longitud máxima será del 6% y la pendiente transversal máxima será del 2%.

El itinerario peatonal accesible poseerá en todo su desarrollo una anchura libre de paso no inferior a 1,80 ,m.. y una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.

La colocación de elementos de urbanización o mobiliario urbano como pueden ser señales de tráfico, báculos de alumbrado público, papeleras, etc. no reducirán en ningún caso el ancho mínimo de acera previsto.

Se adjuntan gráficos en relación a las secciones más representativas de lo expuesto anteriormente:



La sección correspondiente “Vías Industriales” es idéntica al “Distribuidor Local” con carriles de ancho 3,20 m.

2. 1. Los puntos de cruce entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares deberán asegurar que el tránsito de peatones se mantenga de forma continua, segura y autónoma en todo su desarrollo.

2. Cuando el itinerario peatonal y el itinerario vehicular estén a distintos niveles, la diferencia de rasante se salvará mediante planos inclinados. Estos planos tendrán una pendiente longitudinal má-

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.
Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 65 de 178

xima de del 10% para tramos de hasta 2,00 m. y del 8% para tramos de hasta 2,50 m. La pendiente transversal máxima será en todos casos del 2%.

3. Las soluciones adoptadas para salvar el desnivel entre acera y calzada en ningún caso invadirán el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible que continua por la acera.

4. Se garantizará que junto a los puntos de cruce no exista vegetación, mobiliario urbano o cualquier elemento que pueda obstaculizar el cruce o la detección visual de la calzada y de elementos de seguridad, tales como semáforos, por parte de los peatones.

5. La señalización táctil en el pavimento en los puntos de cruce deberá cumplir:

A. Cuando el itinerario peatonal accesible no disponga de línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo, este se sustituirá por una franja de pavimento táctil indicador direccional, de una anchura de 0,40 m. colocada en sentido longitudinal a la dirección del tránsito peatonal, sirviendo de guía o enlace entre dos líneas edificadas.

B. Para indicar proximidad a elementos de cambio de nivel, el pavimento táctil indicador se utilizará de la siguiente forma:

a) En rampas y escaleras se colocarán franjas de pavimento táctil indicador de tipo direccional, en ambos extremos de la rampa o escalera y en sentido transversal al tránsito peatonal. El ancho de dichas franjas coincidirá con el de la rampa o escalera y fondo de 1,20 m.

b) En ascensores se colocarán franjas de pavimento táctil indicador de tipo direccional frente a la puerta del ascensor, en todos los niveles y en sentido transversal al tránsito peatonal. El ancho de dichas franjas coincidirá con el de la puerta de acceso y fondo de 1,20 m.

C. Los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular situados a distinto nivel se señalizarán de la siguiente forma:

a) Se dispondrá una franja de pavimento táctil indicador direccional de una anchura de 0,80 m. entre la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel de suelo y el comienzo del vado peatonal. Dicha franja se colocará transversal al tráfico peatonal que discurre por la acera y estará alineada con la correspondiente franja señalizadora ubicada al lado opuesto de la calzada.

b) Para advertir sobre la proximidad de la calzada en los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular, se colocará sobre el vado una franja de 0,60 m. de fondo de pavimento táctil indicador de botones a lo largo de la línea de encuentro entre el vado y la calzada.

D. Los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular, cuando están al mismo nivel, se señalizarán mediante una franja de 0,60 m. de fondo de pavimento táctil indicador de botones que ocupe todo el ancho de la zona reservada al itinerario peatonal. Para facilitar la orientación adecuada de cruce se colocará otra franja de pavimento indicador direccional de 0,80 m. de ancho entre la línea de fachada y el pavimento táctil indicador de botones.

E. Las isletas ubicadas en los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular se señalizarán de la siguiente forma:

a) Las isletas ubicadas a nivel de calzada dispondrán de dos franjas de pavimento táctil indicador de botones, de una anchura igual a la del paso de peatones y 0,40 m. de fondo, colocadas en sentido transversal a la marcha y situadas en los límites entre la isleta y el itinerario vehicular, unidas por una franja de pavimento táctil direccional de 0,80 m. de fondo, colocada en sentido longitudinal a la marcha.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 66 de 178

b) Las isletas ubicadas al mismo nivel de las aceras dispondrán de una franja de pavimento táctil indicador direccional de 0,80 m. de fondo, colocada en sentido longitudinal a la marcha entre los dos vados peatonales, y éstos dispondrán de la señalización táctil descrita en el apartado "C" de este epígrafe.

F. En la señalización de obras y actuaciones que invadan el itinerario peatonal accesible, se utilizará un pavimento táctil indicador direccional provisional de 0,40 m. de fondo que sirva de guía a loa largo del recorrido alternativo.

G. Para señalar cruces o puntos de decisión en los itinerarios peatonales accesibles se utilizará el siguiente pavimento:

a) Piezas de pavimento liso, en el espacio de intersección que resulta del cruce de dos o más franjas de encaminamiento.

b) Piezas en inglete en cambios de dirección a 90º.

3. Para las calles existentes que se van a convertir en plataforma única, se realizan las siguientes indicaciones:

▫ Los itinerarios mixtos deberán reunir las características de accesibilidad y de seguridad vial. A tal fin se proyectarán las secciones del viario de forma que quede garantizada la protección peatonal frente al flujo de circulación de vehículos y bicicletas.

▫ Se utilizarán pavimentos diferenciados en cada zona, fácilmente identificables, con disposición, textura y color contrastados.

▫ Se utilizarán elementos de delimitación de ámbitos y de protección peatonal, tales como bolardos, vallas u otros elementos que, en todo caso, serán fácilmente detectables.

▫ Se prestará especial atención a la iluminación así como a la señalización, indicándose en ésta la prioridad peatonal.

4. 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.

5. 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.

6. Las plazas para personas de Movilidad reducida verificarán estas dimensiones:

- Las plazas dispuestas en perpendicular o diagonal a la acera tendran 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.

- 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.

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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 67 de 178

3.8.2. Aplicación.

1. 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.

2. 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.

3. En los espacios libres públicos podrá disponerse edificación permanente sólo para uso cultural con una ocupación máxima del diez por ciento (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.

4. También se permiten construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (quioscos de bebidas, periódicos, etc.) y que en ningún caso superarán los veinte (20) metros cuadrados de superficie y los tres metros de altura.

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, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

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 de aplicación en función del uso a que se destine, y/o por las Normas particulares de la zona de ordenación 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.

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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 68 de 178

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 según las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades 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 se reflejará en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

4. Las parcelas catastrales y/o identificables 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.

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 e los planos de alineaciones del Plan de Ordenación Municipal, o en los Planes Parciales o en los Estudios de Detalle, que se redacten y separan:

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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 69 de 178

Art.IV.1.8. Rasantes.

1. Línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

2. Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, 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 municipal no señala otras y en tanto no se redacte otro 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 se considere 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.

- 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 verificar todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos de planeamiento urbanístico, incluyendo en su caso, las de 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 siguen:

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 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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 70 de 178

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.

3. El 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 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 espacios 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 incluye 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:

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 71 de 178

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. Donde se admitan patios de luces, la superficie de los mismos se descontará de 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 su lados.

2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores a la manzana o parcela, los patios interiores de parcela que no estén cerrados en todo su perímetro, 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 los 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. cuadrados, 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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 72 de 178

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.

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, excepto en los casos previstos en el número 4. 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 30º de pendiente. En ningún caso la cumbrera del tejado se elevará más de dos setenta y cinco (2,75) metros sobre la línea de altura del edificio antes definida. Esta condición se cumplirá tanto en alineaciones exteriores como interiores, sin perjuicio de lo establecido en el punto siete.

3. Si la rasante de la calle a que da la fachada del edifico, originase en algún punto de la fachada una diferencia de cota de más de sesenta (60) centímetros por encima del correspondiente al punto medio de la fachada, la altura del edificio se determinará a partir del plano situado sesenta (60) 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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 73 de 178

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.

5. Por encima de la altura definida en el punto1 sólo se permite la construcción de cajas de escaleras, depósitos, chimeneas y similares integrándolos dentro de la estructura estética del edificio.

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.

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 cuerpos volados cerrados 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 atendrán a las siguientes previsiones:

a) Se permite la realización de balcones, balconadas, cuerpos volados cerrados, aleros y cornisas.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 74 de 178

Los balcones, balconadas y vuelos cerrados tendrán un saliente máximo de 7,5% del ancho de la calle en el tramo considerado, sin rebasar 60 cm., su longitud máxima será de 4,00 m. y no podrán ocupar una longitud superior al 50% de la fachada.

Los aleros y cornisas tendrán un saliente máximo del 9% 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.

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 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 las 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 de 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

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.
Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 75 de 178

iluminación artificial no inferior a 50 lux, medido sobre un plano horizontal teóricamente situado a 75 cm. 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 vivideros 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.

3. Los patios en edificación de vivienda colectiva deberán contar con acceso desde el portal, caja de escalera u otro espacio de uso común, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

4. 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.

5. Los patios mancomunados podrán separarse mediante rejas 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. Se considerarán 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. La anchura de los patios de luces cerrados se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura H del patio, medida desde la cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo hasta la coronación del más alto de los parámetros de la edificación a que sirva. En aquellos casos en que las construcciones tengan distintas alturas, la medición se llevará a cabo con arreglo a la siguiente fórmula:

2. 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

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 76 de 178

3. La forma de los patios será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor establecida en el punto anterior para las luces rectas, con superficie no inferior a los nueve (9) m2. A estos efectos se entiende por luz recta a la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior, medido en el eje del hueco considerado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

4. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las condiciones anteriores, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún 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, ni salientes de cualquier tipo.

2. Los patios de ventilación –no los 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.

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. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

5. 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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 77 de 178

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 o poza 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 si 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 conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se trasmita a 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.

4. Es preceptivo el empleo de filtros purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones, colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos 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 dimanan 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 proporcione las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 78 de 178

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. 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 250 centímetros sobre la rasante, ni producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

Art.IV.3.14. Instalaciones de telecomunicación.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las 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.

Sin restringir las condiciones de cobertura y calidad de los servicios para los que se instalan estas antenas, se emplazarán en el lugar que suponga un menor impacto visual.

4. Cumplirán la legislación sectorial correspondiente.

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 el Código de Accesibilidad 159/97 JJCC CLM., y DB SUA del CTE.

2. El desembarco 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

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.
Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 79 de 178

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. Los locales de uso no residencial, situados en edificios de uso dominante residencial, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera, o portal, si no es a través de un vestíbulo con puerta de salida resistente al fuego durante el tiempo previsto en la Normativa vigente.

3. 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 cms. de altura como mínimo. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de 12 cms. para evitar el paso de un niño, ni ranuras a ras de suelo mayores de cinco (5) cms. y, si existen cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con maya metálica o laminado de plástico.

2. La altura de las barandillas de escalera no será inferior a noventa (90) cms. 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.

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.

3. Los frentes de parcela no pueden invadir el itinerario peatonal accesible ni a nivel de suelo, ni en una altura inferior a 2,20 m.

En el caso de que se produjera una diferencia de rasantes entre el espacio público urbanizado y la parcela, y debido a la obligación de mantener la continuidad de los espacios peatonales en el interior de la misma, el desnivel deberá ser resuelto dentro de los límites de la parcela, quedando prohibida la alteración del nivel y pendiente longitudinal de la acera para adaptarse a las rasantes de la nueva edificación.

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 viviendas unifamiliares, no será inferior a ochenta (80) cm., con una altura mayor o igual a 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.

Art.IV.3.22. Circulación interior.

Se entiende por circulación interior de los edificios la que permite la comunicación para uso 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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 80 de 178

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 camilla, 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, tendrán una anchura mínima de sesenta (60) centímetros y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

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. Cada tramo de escaleras será entre rellanos no podrá tener más de doce (12) peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella, no dificulte la ascensión. La altura de la anchura de huella será mayor o igual a treinta (30) centímetros.

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 y en las normativas de desarrollo.

Art.IV.3.24. Supresión de barreras arquitectónicas.

En todos los espacios y edificios de utilización pública será de aplicación el Decreto sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas y el Código de Accesibilidad CLM, Decreto 158/97., y DB SUA del CTE.

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, 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 principal 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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 81 de 178

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

La dotación de aparcamiento deberá hacerse 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 cuatro por ciento (4%), 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

Se verificaran expresamente las reservas y previsiones para Personas de Movilidad Reducida previstas en el Anexo 2 del Código ACC y Anejo A del DB SUA 9 del CTE.

2. La superficie mínima 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 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 pasillos de acceso de los vehículos a las plazas de aparcamiento tendrán el ancho mínimo que se señala a continuación:

a) Para aparcamientos en ángulo a 45º sexagesimales será de doscientos ochenta (280) cm.

b) Para aparcamiento en batería a noventa grados (90º) sexag. será de cuatrocientos cincuenta (450) cm.

c) Para aparcamientos en línea será de doscientos ochenta (280) centímetros.

5. Se reservará como mínimo una de cada cuarenta plazas o fracción para personas con movilidad reducida. Estas plazas estarán señaladas horizontal y verticalmente con el símbolo internacional de accesibilidad.

En estas plazas la pendiente transversal máxima será del 2%; se garantizará el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible de forma autónoma y segura.

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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 82 de 178

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.

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 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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 83 de 178

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.

4. Los colores de acabado de estas fachadas será preferentemente blancos u ocres.

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.

Los aleros y cornisas tendrán un saliente máximo del 9% del ancho de la calle, sin rebasar 65 cm. Podrán ocupar toda la longitud de la fachada.

Cualquier elemento volado situado entre la rasante de la acera y la cota + 3,50 m. (tres con cincuenta metros) sobre la misma se retranqueará 40 cm., respecto del bordillo de la acera.

Los aleros o cornisas podrán ocupar toda la longitud de la fachada.

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.

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. Su canto no excederá de treinta (30) centímetros.

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) cms. Su saliente respecto a la alineación oficial no podrá ser superior a la anchura de la acera menos cuarenta (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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 84 de 178

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) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

b) En Pl. 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 las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de éstas.

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 90 cm.

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 su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad.

2. El cerramiento se situará en la alineación oficial.

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 comienzo del derribo..

4. Los colores de acabado de estas fachadas será preferentemente blancos u ocres.

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 diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

b) Mediante soluciones diáfanas de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura total.

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 al-

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.
Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 85 de 178

tura 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.

Cuando, 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.

5. Se verificarán las previsiones en materia de Accesibilidad, y se reservarán las plazas para PMR previstas en la Legislación (Orden VIV, Código ACC, DB SUA 9 del CTE ,etc.), y en la normativa complementaria o de desarrollo.

Art.V.1.3. Clases de áreas.

A los efectos de la aplicación de las condiciones que establece el Plan de Ordenación Municipal se distinguen en suelo urbano tres clases de áreas:

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 Plan de Ordenación Municipal interpone entre sus determinaciones y la edificación, algún instrumento de planeamiento, gestión o ejecución para su desarro-

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 86 de 178

llo. El presente POM no delimita Unidades de Actuación, no obstante éstas pueden aparecer en desarrollo del mismo.

c) Área con Déficits aislados de Urbanización. En la que los Servicios Urbanísticos que falten, deberán ser abordados mediante Proyectos de O.P. Ordinaria o mediante P.de Urbanización Simplificado de los que contempla el TR. de la LOTAU.

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 suelo urbano cuando la parcela sobre la que se propongan tenga las características de solar y se ajuste a las determinaciones contenidas en la normativa previa y a las previsiones de este 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”, y entre tanto no se varíen o precisen a través de P. Especiales o E. 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 Ayto. podrá definir nuevas alineaciones en la concesión de la licencia con el objeto de eliminar irregularidades existentes, mediante acuerdo de Comisión.

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.

Capítulo 2. Ordenanza n° 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.

Seccion 1ª: Condiciones de uso.

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

El uso global es el residencial.

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

* Usos Compatibles:

Son usos compatibles los que siguen a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Industrial/ Agroindustrial: En categoría 1 y situaciones A y B, sin superar los dos mil (2.000) metros cuadrados.

b) Terciario:

- Hospedaje - Comercio en situación de p. baja, primera o en edificio exclusivo - Oficinas

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.
Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 87 de 178

c) Dotacional: Todos sus usos pormenorizados incluso servicios urbanos e infraestructurales, en situaciones de planta baja, primera o en edificio exclusivo.

* Usos Prohibidos:

Los Usos Industriales que no verifiquen las especificaciones del epígrafe anterior.

Seccion 2ª: Condiciones de la edificación.

Art.V.2.4. Condiciones de la parcela.

Las posibles nuevas segregaciones no originarán parcelas inferiores a 5 m. de fachada y 80 m2 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.2.5. Posición de la edificación en la parcela. Tipologia 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.

2. Con carácter general no se realizarán retranqueos respecto de la alineación exterior. No obstante, podrán existir retranqueos de la alineación exterior conformando espacios abiertos a fachada, siempre que:

- La alineación exterior posea un cerramiento con las características de la fachada principal.
- Este cerramiento tenga una altura no inferior a 2,40 sobre la rasante de la acera.
- El espacio libre originado tenga un ancho mínimo en toda su longitud 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.

Art.V.2.6. 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.

Art.V.2.7. Altura de la edificación.

Las alturas máximas y mínimas 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 2,90 m. (2,70 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 1,00 m. sobre la rasante de acera.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 88 de 178

En calles con declive se realizarán los oportunos escalonados para evitar que los semisótanos originen que la solería de la P. Baja se sitúe a más de 1,00 m. sobre la rasante de la acera.

Sobre la altura máxima permitida sólo se autorizará la construcción de las pendientes de la cubierta y castilletes de escalera así como, instalaciones de servicio de carácter no habitable. Tanto los castilletes como las instalaciones deberán retranquearse del plano de fachada un mínimo de 4 metros.

□ 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 2.8. Coeficiente de Edificabilidad.

El presente Plan de Ordenación Municipal prevé un coeficiente de edificabilidad de 1,65 m2/m2.

Art.V.2.9. 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 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:

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.

d) Vía de acceso de seccion inferior a 5 m. (la vía ha de pertenecer al viario existente a la entrada en vigor del POM).

Art.V.2.10. 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.2.11. Acabado de fachadas.

1. Se permiten los salientes tipo marquesina.

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 en el edificio. Cualquier solución alternativa deberá ser informada previamente por la Comisión de Obras.

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.

Las bajantes y/o canalones verticales serán de color similar al tramo de cerramiento sobre el que se sitúan, se dispondrán preferentemente en zonas inmediatas a los linderos de la edificación.

5. Las carpinterías pueden ser de madera, de perfiles metálicos, de P.V.C. y otros materiales similares.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 89 de 178

6. Las persianas se atendrán 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.

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, ocres, almagra 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. Los Servicios Técnicos Municipales dispondrán de muestras de los mate- riales y tratamientos permitidos.

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 treinta (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 ocho (8) cm. del plano de fachada y con un ancho no mayor de treinta (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 ocres o blancos.

Art.V.2.12. 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 árabe tradicional, pudiéndose compatibilizar con teja curva actualmente al uso y de similar forma y textura, debiendo ser del mismo material los elementos complementarios: tejas cumbreras, remates laterales, etc.

La pendiente máxima de los tableros y/o faldones de cubierta será del 50%, la altura de la cumbrera no será superior a 2,75 metros medidos sobre la cara superior del forjado de cubierta. Cualquier cuerpo edificado (ascensores o castilletes de salida a cubierta) quedará incluido dentro de los límites fijados con anterioridad.

No se autorizan aprovechamientos “bajo cubierta”.

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 la posibilidad de 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. Las cubiertas correspondientes a secaderos, remates de patios interiores, y otros elementos que puedan sobresalir de la cubierta, etc., se realizarán en materiales similares a los de la cubierta principal.

La disposición de placas solares o elementos de carácter similar estará integrada en el diseño general de la cubierta.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 90 de 178

Capítulo 3. Ordenanza nº 2 – ZOU 2. Uso global industrial.

Art.V.3.1. 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, 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.

Por las características del núcleo estos usos tienen carácter agroindustrial.

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.

Art.V.3. 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).

Usos Prohibidos.

Residencial, excepto en aquellos casos en que está vinculado vigilancia de la instalación.

Se entiende que la parcela adscrita deberá ser como mínimo de 2.000 m2 de superficie y que la sup., construida máxima de la vivienda será de 150 m2.

Situaciones Específicas.

Se considera como uso/actividad compatible a ubicar en la Zona el relativo a instalación de gasolinera.

Art.V.3.3. 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 la Normativa específica de aplicación.

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.3.4. 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.

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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 91 de 178

Art.V 3.5. Coeficiente de Edificabilidad. Ocupación Máxima. Fondo Edificable. Alineaciones y Rasantes.

* El presente Plan de Ordenación Municipal prevé un coeficiente de edificabilidad de 1,25 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.3.6. 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 R.de A.M.I.N.P.

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.3.7. 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 quinientos (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.3.8. 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.

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 m2 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 m2 de superficie.

Art.V.3.9. Condiciones de Altura Máxima.

Las alturas de Edificación presentarán las siguientes características máximas:

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 92 de 178

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 plts. La altura libre mínima de cada una de ellas será de 2,20 m.

Art.V.3.10. Posición de la edificación en la parcela. Tipología edificatoria. Retranqueos.

1. Con carácter 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 2,40 sobre la rasante de la acera.

- El espacio libre originado tenga un ancho mínimo en toda su longitud de 2,00 m.

3. La Tipología fundamental será la Edificación en Manzana Cerrada (EMC). que comprende aquellas edificaciones alineadas 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.3.11. 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.

Capítulo 4. Ordenanza n.º 3. Equipamiento y servicios públicos.

Art.V.4.1. Ámbito y características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo.

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.4. 2. Uso Global.

1. El uso que corresponde a cada parcela es el que se señala en planos con las siguientes especificaciones:

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 93 de 178

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): 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 pormenorizados que se señalan en el punto 1 anterior.

Art.V.4.3. 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.

2. En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación. También se considera compatible la residencia comunitaria con el uso característico religioso.

Sección 2ª: Condiciones de la edificación.

Art.V.4.4. 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.4. 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 (2) m2/m2.

Art.V.4.6. Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas (baja+1).

Las alturas de pisos podrán ser superiores a las indicadas en el articulado.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 94 de 178

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 de la instalación.

▫ 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 pltas. La altura libre mínima de cada una de ellas será de 2,20 m.

Art.V.4.7. Condiciones estéticas.

Se tomarán como referencia las condiciones aplicables 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 Ayuntamiento.

Capítulo 5. Ordenanza n.º 4 – Áreas libres y zonas verdes.

Art.V.5.1. Ámbito de Aplicación.

Serán de aplicación estas Normas a los terrenos calificados como "Áreas Libres y Zonas Verdes" que se señalan en los planos de ordenación.

Art.V.5.2. Actuaciones e Instalaciones.

En los terrenos señalados podrán autorizarse las siguientes actuaciones:

- Instalaciones públicas (kioskos, 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 numero 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.,

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 el Código Accesibilidad CLM., las previsiones de la Orden VIV, y el RD. 173/2010 (Modif. CTE).

Capítulo 6. Condiciones de aplicación en las áreas con planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a la entrada en vigor del Plan.

Art.V.6.1. Aplicación.

No hay áreas con Planeamiento de Desarrollo Aprobado. No hay Planeamiento Previo.

Capítulo 7. Condiciones particulares de ejecución del suelo urbano no consolidado, clasificado en el Plan en virtud de lo establecido en el artículo 45.3.

Art.V.7.1. Aplicación.

En el presente POM no se prevé la existencia de este tipo de Suelo.

TÍTULO VI. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

Art.VI. 1. Ámbito de Aplicación.

Normas de aplicación al Suelo clasificado como Urbanizable, definido en Planos de Ordenación.

El POM prevé varios Sectores de Uso Residencial y un Sector de Uso Industrial (todos anejos al núcleo).

▫ 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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 95 de 178

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. Pública.

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.

▫ De acuerdo al art. 24.3.B. del TRLOTAU, en cualquier sector de S. Urbanizable Residencia se reservará el porcentaje previsto legalmente con destino a Viviendas de Protección Pública.

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

Se definen diversos sectores como Suelo Urbanizable Uso Residencial (sectores SU.1,2,3 y 4). Se definen un sector como Suelo Urbanizable Uso Industrial, (sector SI.1).

Las características específicas de los sectores se indican de modo pormenorizado en los Planos de Ordenación y en las fichas de Planeamiento y Gestión que acompañan a la presente Normativa.

Los sectores Residenciales con fachada a ctras CM-4120 (Sector 4) localizarán preferentemente las reservas de Áreas Libres en las zonas anejas a la Ctra.

No se realiza la Ordenación de Detallada de ningún Sector.

Se relacionan a continuación algunas características de los distintos sectores:

▫ Para ninguno de ellos se asigna porcentaje de Ocupación máxima.

▫ No se autoriza ningún tipo de uso, incluido trasteros, en el espacio comprendido entre el forjado de cubierta y la cubierta (usos “bajo cubierta”); en este espacio podrán ubicarse exclusivamente castilletes de escalera o ascensor asi como instalaciones de servicio, en todo caso de carácter no habitable.

▫ 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.

▫ 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 Sectores y Unidades de Actuación Residenciales.

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

1. Sectores de Uso.

Áreas de Reparto	ÚNICA, 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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.
Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 96 de 178

Aprovechamiento Tipo	1,00 m2/m2 computado sobre la Superficie Bruta del Sector. (en cualquier caso se estará a lo previsto en las fichas de Planeamiento).
Usos Globales	Residencial y demás Usos definidos para la Zona 1. La edificabilidad máxima correspondiente al Uso exclusivo Residencial no será superior a 10.000 m2 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	20 viv/ha. máx.
Parcela Mínima	90 m2.
Fachada Mínima	6,00 m.
Fondo Mínimo	No se fija.
Altura Máxima	La altura máxima será de 2 pltas. (planta baja + 1) ó 7,70 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.

▫ Para los diferentes Sectores No se autoriza ningún tipo de uso, incluido trasteros, en el espacio comprendido entre el forjado de cubierta y la cubierta (usos “bajo cubierta”); en este espacio podrán ubicarse exclusivamente castilletes de escalera o ascensor asi como instalaciones de servicio, en todo caso de carácter no habitable.

2. Sectores de Uso Industria-Almacenamiento.

Áreas de Reparto	ÚNICA, coincidente con el ámbito del SECTOR.
Planeamiento Requerido	Programa de Actuación, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
Aprovechamiento Tipo	1,25 m2/m2 computado sobre la Superficie Bruta del Sector.
Usos Globales	Industria y Almacenamiento. Se incluye entre los Usos Industriales el de Industria-Escaparate.
Usos Prohibidos	Residencial. Salvo viviendas de vigilante.
Sección Mínima de Viario.	10 m. entre alineaciones de Fachadas.
Reservas	15% de la Superficie Total Ordenada. 2/3 de esta superficie se destinarán a Zonas Verdes. 1/3 de esta superficie se destinará a Equipamiento Dotacional.
Tipologías	Naves Adosadas por sus linderos laterales formando manzanas cerradas. El Plan Parcial podrá definir otros modelos Tipológicos.
Parcela Mínima	500 m2
Fachada Mínima	12,50
Fondo Mínimo	libre

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.
Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 97 de 178

Altura Máxima	▫ 9,00 m. medidos al elemento superior del arranque de la estructura de cubierta o a la cota superior del forjado de cubierta. Sobre la altura máxima indicada sólo se autorizará: - La construcción de instalaciones y equipos técnicos necesarios para el funcionamiento de la instalación. Se retranquearan de la fachada a vía publica un minimo de 3,00 m. - La formación de los faldones de cubierta. Su pendiente no será superior a 45º (45 grados) medidos desde la fachada a vía publica. ▫ La cota máxima para la cumbrera será de 11.00 m., sobre rasante. - Al objeto de dar acogida a situaciones de carácter especial, los Planes de desarrollo podrán regular alturas superiores a las indicadas, que deberán: * Retranquearse 10 m. de la fachada a vía pública. * En el caso de realizarse forjados intermedios, no generar alturas sobre rasante superiores a 2 plantas (baja+1). * No podrán incluir a mas del 40% de la superficie lucrativa final
Infraestructuras	Las dotaciones se realizarán mediante prolongación de las redes municipales. En caso de no existir o ser insuficiente este recurso, los promotores de las actuaciones vendrán obligados a disponer los medios idóneas para subsanar estas deficiencias. Las insuficiencias de cota topográfica (vertidos) ó presión (abastecimiento) se solucionarán por los propietarios mediante los medios técnicos adecuados.

* El Planeamiento de Desarrollo ajustará de modo efectivo las superficies de los diversos sectores.

* El Planeamiento de desarrollo de aquellos sectores inmediatos a vías de comunicación excluirá de la delimitación de los mismos los terrenos cuya titularidad corresponda a la Administración de la Carretera que corresponda.

3. Orden de prioridades. Condiciones de incorporación al proceso de Urbanización.

* Orden de Prioridades:

▫ Sectores Residenciales: Sector 1, Sector 2, Sector 3, Sector 4.

Se prevé que el Sector 3 no comience las obras de urbanización hasta que transcurra 1 año desde la Aprobación Definitiva del POM.

Para el Sector 4 este plazo será de 2 (dos) años.

▫ Sectores Industriales: S.I.1.

* 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. Determinaciones de los Sectores incluidos en Ámbitos de Protección Arqueológica

De acuerdo a las previsiones de la Carta Arqueológica del tm, zonas de los Sectores SU1, SU3 y SI.1 están incluidos en ámbitos de Protección Arqueológica.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 98 de 178

Se adoptaran las medidas que garanticen la protección del Patrimonio Histórico Artístico y Arqueológico.

Art.VI. 7. Previsiones Sobre Líneas Eléctricas.

Las líneas aéreas existentes en los sectores urbanizables de uso residencial deberán desviarse ó soterrarse a su paso por dichos sectores.

Art.VI.8. 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.

- 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.

- Se verificarán expresamente las previsiones en materia de Accesibilidad, y se realizarán las reservas de plazas para PMR previstas en la Legislación vigente (Orden VIV, Código ACC, DB SUA 9 del CTE, etc.) y normativa complementaria o de desarrollo".

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 99 de 178

Art.VI.9. Carreteras. Ruido.

De forma previa al desarrollo de cada uno de los nuevos sectores, se determinarán las medidas concretas que resulten necesarias para compatibilizar la zonificación acústica prevista y la servidumbre acústica producida por la infraestructura, debiendo obtener del órgano administrativo correspondiente la autorización relativa a la efectividad de dichas medidas.

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, Modificación 2010 (Dec. 242/2004 y D. 177/2010) y diversas Modificaciones legislativas de incidencia (p.e. Decreto 86/2018 "… pequeños municipios").

Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico. ITP/SR/2020 .

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 RNUEP Ambiental, Natural, , Cultural, Paisajística o de Entorno.

Subcategorías. 1. Suelo RNUE Protección Ambiental.
2. Suelo RNUE Protección Natural.

▫ Categoría. Suelo RNU Protección Infraestructuras y Equipamientos.

Subcategorías. 1. Protección de Infraestructuras.
A. Carreteras B. Caminos.
C. Líneas de Transporte de Energía. D. Conducciones Abastecimto./Saneamiento.
E. Tubería de la Llanura Manchega. F. Punto Limpio.
2. Protección de Equipamientos (Cementerio).

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. Núcleo de Población.

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) Asegurar la no formación en él de nuevos núcleos de población.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 100 de 178

1) Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde el momento que se está en presencia de 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. El planeamiento general podrá establecer previsiones más restrictivas en la regulación de los supuestos en que existe riesgo de formación de núcleo de población en suelo rústico. A estos efectos se entenderá por unidad rústica apta para la edificación la correspondiente a la superficie mínima exigida por la Instrucción Técnica de Planeamiento o por el planeamiento general en los supuestos en que este sea aplicable, para la edificación o construcción ya materializada.

2) Asimismo y salvo que el planeamiento general determine justificadamente otra distancia, 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, siempre que este cuente con un Programa de Actuación Urbanizadora aprobado.

La regla anterior se excepcionará en los supuestos siguientes:

1º) Estaciones aisladas de suministro de carburantes.

2º) Ampliación de actividades o construcciones existentes salvo aquellas de carácter residencial.

3º) En municipios cuya población no exceda de 1.000 hbs. de derecho, en todo caso.

4º) En municipios que superando los 1.000 hbs. de derecho, cuenten con uno o varios núcleos de población. En este caso la excepción regulada en el presente apartado beneficiará a aquellos núcleos cuya población, individualmente considerada, no exceda de 500 habitantes de derecho.

3) Igualmente se considera riesgo de ampliación o de formación de núcleo de población cuando se contengan, sin incluir la nueva edificación propuesta, tres o mas edificaciones de cualquier uso correspondientes a distintas unidades rústicas en un círculo de 150 metros de radio con centro en cualquiera de las edificaciones mencionadas, sin que a tal efecto se computen aquellas construcciones en situación de ruina legalmente declarada. El planeamiento general podrá establecer justificadamente otro radio para el caso de actuaciones en que las tres o mas edificaciones a que se refiere el presente apartado estén adscritas al sector primario.

Art. VII.1.4. Normas de Aplicación Directa y de Carácter Subsidiario.

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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 101 de 178

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.

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, etc.
- 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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 102 de 178

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.

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 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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 103 de 178

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.

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, entendiendo 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.

0.- Previsiones de carácter general.

1. Las obras, construcciones e instalaciones deberán realizarse sobre fincas que cuenten con las superficies mínimas que por ámbitos y tipologías se establecen en los párrafos siguientes, Asimismo, deberán respetar las limitaciones establecidas respecto a la superficie máxima que puede ser ocupada por la edificación o instalación, que se medirá por la proyección ortogonal de los elementos constructivos sobre el terreno.

2. La ordenación urbanística podrá establecer motivada y justificadamente dimensiones mayores respecto de la parcela mínima, así como establecer previsiones mas restrictivas respecto de la superficie ocupada por la edificación.

3. Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras, construcciones

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 104 de 178

e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:

a) Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.

b) Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad prevista.

c) Que exista informe previo y vinculante favorable de la C.P.O.T y U. para actuaciones en municipios de menos de 20.000 hbs, de derecho o de la C.R.O.T. y U. en el resto de municipios, salvo en el supuesto de usos y actividades vinculados al sector primario que no impliquen transformación de productos. El informe al que se refiere este apartado se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad lo requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente.

d) Que no sean obras, construcciones o instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.

1.- Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el Sector Primario.

1. La superficie mínima de la finca será si es de secano será de una hectárea en suelo rústico de reserva y de una hectárea y media en suelo rústico no urbanizable de especial protección, si es de regadío 5.000 m2 tanto para suelo de reserva como de especial protección en los siguientes supuestos:

a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.

b) Granjas destinadas a la estabulación y cría de ganado.

c) Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias, tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías. etc., incluidas las que impliquen trasformación de productos.

2. La superficie mínima de la finca será hectárea y media en suelo rústico de reserva y de dos hectáreas en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:

a) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.

b) Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.

3. La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 20% de la superficie total de la finca en todos los casos. Cuando se planteen construcciones como balsas de riego o purines, tanques de tormentas, invernaderos, piscifactorías, mallas de sombreo u otro tipo de instalaciones, la ocupación total de la finca, tanto de estas instalaciones como de las edificaciones, no podrá superar el 80% de su superficie.

2.- Uso residencial familiar.

1. En suelo rústico de reserva la superficie mínima de la finca para implantar vivienda unifamiliar aislada será de una hectárea y media.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección la superficie mínima de la finca será de tres hectáreas.

3. Cuando se trate de viviendas familiares aisladas vinculadas con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales regirán las siguientes superficies mínimas:

- Una hectárea si se trata de suelo rústico de reserva.
- Hectárea y media si se trata de suelo rustico no urbanizable de especial protección.

4. La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá ocupar en ningún caso el 2% del total de la finca, no pudiéndose destinar más del 20% a las instalaciones o acondicionamientos del suelo

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 105 de 178

para actividades relacionadas con la vivienda. En este porcentaje se incluirán, en todo caso, las edificaciones que se propongan.

3.- Obras e Instalaciones de infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local.

1. La superficie mínima de la finca, así como su ocupación, serán las necesarias y adecuadas a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, según lo estipulado por su legislación específica.

2. Lo dispuesto en los apartados anteriores regirá en suelo rustico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

4.- Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el Uso industrial.

1. La superficie mínima de la finca para la realización de obras, construcciones e instalaciones relacionadas con actividades extractivas y mineras será las necesarias y adecuadas a sus requerimientos funcionales, de acuerdo con la legislación de minas y, en defecto de previsión expresa de ésta, de acuerdo con el informe del órgano competente en la materia.

2. La superficie mínima de la finca será de tres hectáreas cuando se trate de municipios de más de 5.000 habitantes de derecho y de dos hectáreas cuando se trate de municipios de 5.000 o menos habitantes de derecho, para las construcciones e instalaciones vinculadas a:

a) Actividades industriales y productivas.

b) Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.

3. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en el caso de depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y de talleres de reparación de vehículos.

4. Lo dispuesto en los apartados anteriores regirá en suelo rustico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

5. La superficie máxima ocupada por la edificación e instalaciones en los casos previstos en los apartados 2 y 3 del presente epígrafe no podrá superar el 20% del total de la finca en suelo rústico de reserva y el 10% en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

5.- Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el Uso comercial.

1. La superficie mínima de la finca será de dos hectáreas en el caso de establecimientos comerciales.

2. La superficie mínima de la finca será de una hectárea cuando se trate de tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca

3. La superficie máxima ocupada por la edificación e instalaciones será:

- El 2% del total de la finca para establecimientos comerciales.
- El 10% en el caso de tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca.

4. Lo dispuesto en los apartados anteriores regirá en suelo rustico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

6.- Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el Uso hotelero y hostelero.

1. La superficie mínima de la finca será de una hectárea cuando se trate 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

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.
Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 106 de 178

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 de la finca en el caso de establecimientos hosteleros y hoteleros distintos de los anteriores será tres hectáreas cuando se trate de municipios de más de 5.000 habitantes de derecho y de dos hectáreas cuando se trate de municipios de 5.000 o menos habitantes de derecho..

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 88/2018, de 29 de Noviembre, de ordenación de los alojamientos de turismo rural en CLM o que resulten así calificados en otra disposición autonómica vigente.

4. La superficie mínima de la finca será de una hectárea y media cuando se trate de campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares, entendiéndose como tales los regulados en el Decreto 94/2018, de 18 de Diciembre, por el que se regula la ordenación de los campings y de las áreas para autocaravanas de C-LM 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 epígrafe.

- El 5 % del total de la finca, en el caso de los establecimientos hoteleros y hosteleros definidos en el apartado 2 de este epígrafe.

- El 20 % en el caso de establecimientos de turismo rural.

- El 10 % en el caso de campamentos de turismo (camping).

6. Lo dispuesto en los apartados anteriores regirá en suelo rustico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

7.- Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el Usos recreativos.

1. 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 esparcimientos.

2. La superficie máxima ocupada por la edificación e instalaciones será del 10% del total de la finca.

3. Lo dispuesto en los apartados anteriores regirá en suelo rustico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

8.- Obras e instalaciones relacionadas con Usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada.

1. La superficie mínima de la finca, así como su ocupación, serán las necesarias y adecuadas a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, en los siguientes casos:

- 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, con la salvedad prevista en el apartado siguiente.

- 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, incluyendo las instalaciones necesarias para su conservación y explotación.

- Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.

- Estaciones de inspección técnica de vehículos.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 107 de 178

- Estaciones aisladas de suministro de carburantes e infraestructuras de carga de vehículos eléctricos u otros sistemas análogos.

2. En el caso de subestaciones eléctricas transformadoras para tensiones hasta 132 KV., la superficie mínima de la finca será la resultante de aplicar a la superficie ocupada por el conjunto de elementos constitutivo s de aquellas un retranqueo de 12 metros respecto de todos los linderos de la finca.

En el caso de subestaciones eléctricas transformadoras para tensiones superiores a 132 KV., la superficie mínima de la finca será de hectárea y media, siendo la ocupación la necesaria por el uso a implantar, respetando en todo caso un retranqueo de 12 metros respecto de todos los linderos de la finca.

3. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en el caso de otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

4. La superficie mínima de la finca ocupada por la edificación será del 10% del total de la finca para las obras, construcciones e instalaciones descritas en el apartado 3., del presente título,

5. Lo dispuesto en los apartados anteriores regirá en suelo rustico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Se acompaña un cuadro-resumen básico de lo indicado en los epígrafes anteriores (Suelo Rústico de Reserva).

ACTOS/ USOS AUTORIZABLES	*Uso Expresamente permitido*	*Superficie Mínima./ Ocupación Máx. de Parcela.*	
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	Las necesarias y adecuadas para responder a sus requerimientos funcionales de uso y a la legislación vigente	
b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria que no impliquen movimiento de tierras.	SI	Id. anterior	
1. Obras, Construcciones e Instalaciones Adscritas al Sector Primario		Secano	Regadío
a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio de materias primas y aperos de uso agrario	SI	1,00 Has. / 20%	0,50 Has. / 20%
b) Granjas e instalaciones a la estabulación y cría de ganado.	SI	1,00 Has. / 20%	0,50 Has. / 20%
c.1) Otras instalaciones análogas, como naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etc., incluidas las que impliquen primera trasformación de productos.	SI	1,00 Has. / 80% (inst.+const.)	0,50 Has. / 80% (inst.+const.)
c.2) Otras instalaciones análogas, como naves de champiñón, viveros, piscifactorías, etc., incluidas las que impliquen primera trasformación de productos. (art. 4.c. ITP/ SR/ 2020).		1,00 Has. / 20%	0,50 Has. / 20%
d) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola	SI	1,50 Has. / 20%	
e) Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética..	SI	1,50 Has. / 20%	
2. Uso Residencial Unifamiliar.			
a) Vivienda Familiar aislada.	SI	1,50 Has. / 2%	
b) Vivienda Familiar aislada vinculada a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.	SI	1,00 Ha. / (< =20%/ 2%, Uso Viv.)	
3. Obras e Instalac. adscritas a Usos Dotacionales de Titularidad Publica.			
a) Elementos fijos del Sist.de Comunicaciones, inc. Instalaciones de conservación.		Las necesarias y adecuadas para responder a sus requerimientos funcionales de uso, según lo estipulado en su legis. especifica.	
b) Elementos del ciclo hidraúlico, incluida captación y redes de abast., saneam..		Id. anterior	
c) Sistema Energetico en todas las modalidades, incluida generac. y redes.		Id. anterior	
d) Elementos pertenecientes a la red de Telecomunicaciones.		Id. anterior	
e) Elementos pert. al Sistema de tratamiento de residuos, inc., tratamiento y vertido		Id. anterior	
f) Todos los declarados en virtud de legislación específica		Id. anterior	
g) Otros Equipamientos como los destinados a servicios culturales, cientificos, asistenciales, funerarios.		Id. anterior	
4. Construcciones e Instalaciones vinculadas al Uso Industriales, Terciarios y Dotacionales de Tituralidad Privada.			
4.a.) Usos Industriales			
4.a.1) Actividades extractivas y mineras, inc.., explotacion canteras y extrac. áridos	SI	Las necesarias y adecuadas para responder a sus requerimientos funcionales, según legislación de minas	

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 108 de 178

		o informe de órgano competente en la materia
4.a.2) Actividades clasificadas. A ubicar fuera de núcleos o de polígono industrial.		Municipios > 5000 hb. 3,00 Ha. / 20% Municipios ≤ 5000 hb. 2,00 Ha./ 20%
4.a.3) Deposito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos. Talleres de Reparación Vehículos.	SI	1,50 Has. / 10 %
4.a.4) Deposito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estac. de vehículos al aire libre, que no requieran instalaciones permanentes.	SI	Municipios > 5000 hb. 3,00 Ha. / 20% Municipios ≤ 5000 hb. 2,00 Ha./ 20%
4.b.) Usos Terciarios.		
4.b.1) Usos comerciales. Establecimientos comerciales..... Tiendas de artesania de la comarca		2,00 Ha./ 2% 1,00 Ha./ 10%
4.b.2) Usos Hosteleros y hoteleros. . Establecimientos hosteleros y hoteleros <750 m2 Sup.const. .	SI	1,00 Ha. / 7,5 %
Establecimientos hosteleros y hoteleros >750 m2 Sup.const . Establecimientos de Turismo Rural (Dec. 88/2018). . Campamentos de turismo (camping) e instalac., similares., autocaravanas	SI SI SI	Municipios > 5000 hb. 3,00 Ha. / 5% Municipios ≤ 5000 hb. 2,00 Ha./ 5% 1,00 Ha. / 20% 1,50 Ha./ 2%
4.b.3) Usos recreativos: Centros Deportivos, recreativos y de ocio.		1,50 Ha./ 10%
4.c) Usos dotacionales.		
4.c.1.) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, inc. captación.		La necesaria y adecuada para responder a sus requerimientos funcionales.
4.c.2.) Elem. pertenecientes al Sist. Energético, inc. generación.		Id. anterior
4.c.3.) Elementos pertenecientes a la red de Telecomunicaciones.		Id. anterior
4.c.4.) Elem. pertenecientes al Sist. de Tratamiento de Residuos.		Id. anterior
4.c.5.) Elementos pertenecientes al Sistema Viario de comunicaciones, incluyendo las instalaciones necesarias para su conservación.		Id. anterior
4.c.6) Servicios integrados en áreas de Servicio vinculadas a las Ctras.		Id. anterior
4.c.7) Estaciones de Inspección Técnica de Vehículos.		Id. anterior
4.c.8) Estaciones aisladas de suministro de carburantes e infraestructuras.....		Id. anterior
4.c.9) Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, etc.		1,50 Ha./ 10%
4.c.10) Subestaciones eléctricas para tensiones > 132 Kv. equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, etc.		1,50 Ha./ La necesaria al Uso a implantar con retranqueo de 12 m. a todos los linderos.

▫ En relación a todos los epígrafes citados previamente y a los posteriores que fuera de aplicación, se verificarán las instrucciones nos. 1,2,3,4,5, de la D.Gral. de Vivienda y Urbanismo relativas a:

- Nº 1. Aplicación de la ITP/ Suelo Rustico a Planes Generales.
- Nº 2. Areas de Servicio de Carreteras.
- Nº 3. Vallados y Cerramientos de Parcelas en Suelo Rustico.
- Nº 4. Industrias adscritas al Sector Primario.
- Nº 5. Excepción de los requisitos de Parcela Mínima y Ocupación Máxima en Suelo Rústico.

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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 109 de 178

e) No podrán suponer la construcción con características 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.

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 y/o singulares derivadas de su uso (silo agrícola, torre de ventilación, etc..) hicieran imprescindible superarla en alguno de sus puntos.

La realización de sótanos ó semisótanos no alterará esta condición de altura máxima.

En cualquier caso, estas construcciones de altura no prevista, no podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.

b. 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:

▫ 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.

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 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 45º- 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 las actuaciones se atendrán 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 paisa-

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.
Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 110 de 178

je, 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, entendiendo por tal el deterioro o la destrucción de cubiertas vegetales naturales o de repoblaciones forestales.

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

1. En el suelo rústico de reserva 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 s.r. no urbanizable de e. 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 radian-

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.
Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 111 de 178

tes 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.R. 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 CO2, 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, mediante la que se Modifica el Texto Refundido de la LOTAU, añadiéndole la nueva letra c) al apartado 3º del punto 1 del Artículo 54 (DOCM nº 58 de 23 de Marzo de 2017).

7. No será exigible la Calificación Urbanística para los Instalaciones de Comunicaciones Electrónicas salvo que se trate de Suelo Rustico de Especial Protección y se dé, además, alguna de estas circunstancias:

a. Tener impacto en el Patrimonio histórico-artístico.

b. Tener impacto en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.

c. Que se trate de instalaciones de nueva construcción que tengan impacto sobre espacios naturales protegidos.

d. Que ocupen una superficie superior a 300 metros cuadrados, computándose a tal efecto toda la superficie incluida dentro del vallado o instalación.

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 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.

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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 112 de 178

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. Construcciones en situaciones de menor superficie y/o mayor porcentaje de ocupación.

Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:

a) Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.

b) Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta.

c) Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación de Territorio y Urbanismo. Dicho informe se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente.

d) Que no sean obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.

Capítulo III. Normas para el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.

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

En el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, (SRNUEP) se incluyen las siguientes Categorías y Subcategorías:

▫ Categoría. Suelo RNUP Ambiental, Natural.

Subcategorías. 1. Suelo RNU Protección Ambiental.
2. Suelo RNU Protección Natural.

▫ Categoría. Suelo RNU Protección Infraestructuras y Equipamientos

Subcategorías. 1. Protección de Infraestructuras.
A. Carreteras B. Caminos.
C. Líneas de Transporte de Energía. D. Conducciones Abastecimto./Saneamiento.
E. Tubería de la Llanura Manchega. F. Punto Limpio.
2. Protección de Equipamientos (Cementerio).

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 E. Protección sólo podrán realizarse los actos previstos para el S.R. de Reserva siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa sectorial que resulte aplicable.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 113 de 178

1.- Usos adscritos al sector primario.

▫ REQUISITOS BÁSICOS.

▫ 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 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 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 Adscritos al Sector Primario.

1. En suelo r. no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo los usos, actividades y construcciones que estén permitidas 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 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:

1. Secano:

a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos.

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.

d) Otras construcciones diferentes de las enunciadas. (Art. 4.c. de la ITP/SR/2020) La Superficie mínima de la finca será de una hectárea 5.000 m2 en los siguientes supuestos:

2. Regadío:

a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos.

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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 114 de 178

d) Otras construcciones diferentes de las enunciadas. (Art. 4.c. de la ITP/SR/2020) 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 todos los casos, la superficie máxima ocupada por la edificación no superará el 20% de la superficie total de la finca., Para los casos del epígrafe "c)", la ocupación máxima será del 80% que incluye Instalaciones + construcción.

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 (en adelante SRNUEP) sólo podrán construirse viviendas familiares aisladas cuando no estén prohibidas por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar incompatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección.

En ningún caso podrá existir riesgo de formación de núcleo de población ni presumirse finalidad urbanizadora.

La superficie mínima de la finca para implantar una vivienda familiar aislada será de tres hectáreas (3,00 has.), con una ocupación máxima del 2%.

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 1,50 has. En estos supuestos el porcentaje de sup., ocupada por edificación no será superior al 20%, de la que el 2% como máximo podrá destinarse a uso vivienda.

El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capítulo II y el Art. VII.2.3. (Suelo Rustico de Reserva).

3.- Usos dotacionales de titularidad pública.

En SRNUEP sólo podrán llevarse a cabo las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local cuando no estén prohibidos por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar incompatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección.

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 Rustico 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 no estén prohibidos por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar incompatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección.

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 Rustico de Reserva).

4.2. Actividades industriales y productivas.

En SRNUEP sólo podrán llevarse a cabo estas actividades cuando no estén prohibidas por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar incompatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 115 de 178

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 Capitulo 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 SRNUEP sólo se llevarán a cabo estas actividades cuando no estén prohibidos por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar incompatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección.

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).

4.4. Usos comerciales.

En SRNUEP sólo podrán implantarse establecimientos comerciales y, en particular, tiendas de artesanía y productos de la comarca, cuando no estén prohibidos por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar incompatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección.

Se deberá acreditar su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capitulo II y el Art. VII.2.3 (Suelo Rustico de Reserva).

4.5. Usos hoteleros y hosteleros, campamentos de turismo e instalaciones similares.

En SRNUEP sólo podrán llevarse a cabo estas actividades, cuando no estén prohibidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar incompatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección.

Se deberá acreditar su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capitulo II y el Art. VII.2.3. (Suelo Rustico de Reserva).

4.6. Turismo rural.

En SRNUEP sólo podrán llevarse a cabo estas actividades, cuando no estén prohibidas por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar incompatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección.

No existirá riesgo de formación de núcleo de población, se acreditará la necesidad de ubicarse en esta clase de Suelo. El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capitulo II y el Art. VII.2.3 (Suelo Rustico de Reserva).

4.7. Uso recreativo.

En SRNUEP sólo podrán llevarse a cabo estas actividades cuando no estén prohibidas por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar incompatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección.

Se acreditará la necesidad de establecimiento en esta clase de Suelo.

El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capitulo II y el Art. VII.2.3 (Suelo Rustico de Reserva).

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 116 de 178

4.8. Usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomununicaciones, de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privada.

En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo estas actividades, cuando no estén prohibidas por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar incompatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección.

Se acreditará la necesidad de establecimiento en esta clase de Suelo.

El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capitulo II y el Art.VII.2.3 (Suelo Rustico de Reserva).

4.9. Servicios integrados en áreas de servicio de carreteras. Instalaciones de ITV. Instalaciones aisladas de suministro de carburantes.

En SRNUEP sólo podrán llevarse a cabo estas actividades, cuando no estén expresamente prohibidas por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar incompatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección.

Se acreditará la necesidad de establecimiento en esta clase de Suelo.

El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capitulo II y el Art. VII.2.3 (Suelo Rustico de Reserva).

4.10. Otros equipamientos colectivos.

En SRNUEP sólo podrán llevarse a cabo estas actividades, cuando no estén prohibidas por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser resultar incompatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección.

Se acreditará la necesidad de establecimiento en esta clase de Suelo.

El resto de previsiones cumplimentaran las indicaciones del Capitulo II y el Art.VII.2.3. (Suelo Rustico de Reserva).

A continuación se acompaña Normativa y cuadro-resumen para cada uno de las Categorías y Subcategorías de Suelos Protegidos.

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

1.A. A. Zonas de Protección del D. Público Hidráulico./ B. Suelo alrededor de las Áreas de Captación.

ACTOS/ USOS AUTORIZABLES	*Uso Expresamente permitido*		*Superficie Mínima./ Ocupación Máx. de Parcela.*	
	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	Las necesarias y adecuadas para responder a sus requerimientos funcionales de uso y a la legislación vigente.	
b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria que no impliquen movimiento de tierras.	SI	SI	Id. anterior	
1. Obras, Construcciones e Instalaciones Adscritas al Sector Primario			Secano	Regadío
a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio de materias primas y aperos de uso agrario	SI	NO	1,50 Has. / 20%	0,50 Has. / 20%
b) Granjas e instalaciones a la estabulación y cría de ganado.	SI	NO	1,50 Has. / 20%	0,50 Has. / 20%
c.1) Otras instalaciones análogas, como naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etc., incluidas las que impliquen primera trasformación de productos.	NO	NO	1,50 Has. / 80% (inst.+const.)	0,50 Has. / 80% (inst.+const.)
c.2) Otras instalaciones análogas, como naves de champiñón, viveros, piscifactorías, etc., incluidas las que impliquen primera trasformación de productos. (art. 4.c. ITP/ SR/ 2020).	NO	NO	1,50 Has. / 20%	0,50 Has. / 20%
d) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola	SI	SI	2,00 Has. / 20%	
e) Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética..	SI	SI	2,00 Has. / 20%	
2. Uso Residencial Unifamiliar.				
a) Vivienda Familiar aislada.	SI	SI	3,00 Has. / 2%	

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 117 de 178

b) Vivienda Familiar aislada vinculada a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.	SI	SI	1,50 Ha. / (< =20%/ 2%, Uso Viv.)
3. Obras e Instal. adscritas a Usos Dotacionales de Titularidad Publica.			
a) Elementos fijos del Sist.de Comunicaciones, inc. Instalaciones de conservación.	SI	SI	Las necesarias y adecuadas para responder a sus requerimientos funcionales de uso, según lo estipulado en se legis., especifica.
b) Elementos del ciclo hidraúlico, incluida captación y redes de abast., saneam..	SI	SI	Id. anterior
c) Sistema Energetico en todas las modalidades, incluida generacion y redes.	SI	SI	Id. anterior
d) Elementos pertenecientes a la red de Telecomunicaciones.	SI	NO	Id. anterior
e) Elementos pert. al Sistema de tratamiento de residuos, inc., tratamiento y vertido	NO	NO	Id. anterior
f) Todos los declarados en virtud de legislación específica	SI	SI	Id. anterior
g) Otros Equipamientos como los destinados a servicios culturales, cientificos, asistenciales, funerarios.	SI	SI	Id. anterior
4. Construcciones e Instalaciones vinculadas al Uso Industriales, Terciarios y Dotacionales de Titularidad Privada.			
4.a.) Usos Industriales			
4.a.1) Actividades extractivas y mineras, inc.., explotación canteras y extrac. áridos	SI la Extractiva NO la Minera	NO	Las necesarias y adecuadas para responder a sus requerimientos funcionales, según legislación de minas o informe de órgano competente en la materia
4.a.2) Actividades clasificadas. A ubicar fuera de núcleos o de polígono industrial.	SI	NO	Municipios > 5000 hb. 3,00 Ha. / 10% Municipios ≤ 5000 hb. 2,00 Ha./ 10%
4.a.3) Deposito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos. Talleres de Reparación Vehículos.	NO	NO	1,50 Has. / 10 %
4.a.4) Deposito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estac. de vehículos al aire libre, que no requieran instalaciones permanentes.	NO	NO	Municipios > 5000 hb. 3,00 Ha. / 10% Municipios ≤ 5000 hb. 2,00 Ha./ 10%
4.b.) Usos Terciarios.			
4.b.1) Usos comerciales. Establecimientos comerciales..... Tiendas de artesania de la comarca	SI	NO	2,00 Ha./ 2% 1,00 Ha./ 10%
4.b.2) Usos Hosteleros y hoteleros. . Establecimientos hosteleros y hoteleros <750 m2 Sup.const. . . . Establecimientos hosteleros y hoteleros >750 m2 Sup.const . Establecimientos de Turismo Rural (Dec. 88/2018). . Campamentos de turismo (camping) e instalac., similares., autocaravanas	 SI SI SI SI	 NO NO NO NO	1,00 Ha. / 7,5 % Municipios > 5000 hb. 3,00 Ha. / 5% Municipios ≤ 5000 hb. 2,00 Ha./ 5% 1,00 Ha. / 20% 1,50 Ha./ 2%
4.b.3) Usos recreativos: Centros Deportivos, recreativos y de ocio.	SI	NO	1,50 Ha./ 10%
4.c) Usos dotacionales.			
4.c.1.) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, inc. captación.	SI	SI	La necesaria y adecuada para responder a sus requerimientos funcionales.
4.c.2.) Elem. pertenecientes al Sist. Energético, inc. generación.	SI	SI	Id. anterior
4.c.3.) Elementos pertenecientes a la red de Telecomunicaciones.	SI	NO	Id. anterior
4.c.4.) Elem. pertenecientes al Sist. de Tratamiento de Residuos.	NO	NO	Id. anterior
4.c.5.) Elementos pertenecientes al Sistema Viario de comunicaciones, incluyendo las instalaciones necesarias para su conservación.	SI	SI	Id. anterior
4.c.6) Servicios integrados en áreas de Servicio vinculadas a las Ctras.	NO	NO	Id. anterior
4.c.7) Estaciones de Inspección Técnica de Vehículos.	NO	NO	Id. anterior
4.c.8) Estaciones aisladas de suministro de carburantes e infraestructuras.....	NO	NO	Id. anterior
4.c.9) Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, etc.	SI	NO	1,50 Ha./ 10%
4.c.10) Subestaciones eléctricas para tensiones > 132 Kv. equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, etc.	NO	NO	1,50 Ha./ La necesaria al Uso a implantar con retranqueo de 12 m. a todos los linderos.

Observaciones/Notas:

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.

2. Se prohíbe expresamente la aplicación de purines, fertilizantes, pesticidas o cualquier otro producto químico o natural en la zona correspondiente a las áreas de captación.

3. Cualquier actividad en la zona de Protección del Dominio Publico Hidráulico necesitará la oportuna autorización de la Confederación Hidrográfica.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 118 de 178

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 Rustico.

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.

- La ocupación de la Vía Pecuaria requiere, en cualquier caso, la autorización de la Administración Competente.

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

A. Compuesta por el Hábitat Protegido “Dehesas / Encinar”.

B. Elementos Geomorfológicos de Protección Especial…./ Paleodunas / Llanura de Inundación. En el Elemento Geomorfológico “Dolina” sólo se autorizarán “Actos No constructivos”.

ACTOS/ USOS AUTORIZABLES	*Uso Expresamente permitido*		*Superficie Mínima./ Ocupación Máx. de Parcela.*	
	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	Las necesarias y adecuadas para responder a sus requerimientos funcionales de uso y a la legislación vigente.	
b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria que no impliquen movimiento de tierras.	SI	SI	Id. anterior	
1. Obras, Construcciones e Instalaciones Adscritas al Sector Primario			Secano	Regadío
a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio de materias primas y aperos de uso agrario	SI	SI	1,50 Has. / 20%	0,50 Has. / 20%
b) Granjas e instalaciones a la estabulación y cría de ganado.	NO	SI	1,50 Has. / 20%	0,50 Has. / 20%
c.1) Otras instalaciones análogas, como naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etc., incluidas las que impliquen primera trasformación de productos.	NO	SI	1,50 Has. / 80% (inst.+const.)	0,50 Has. / 80% (inst.+const.)
c.2) Otras instalaciones análogas, como naves de champiñón, viveros, piscifactorías, etc., incluidas las que impliquen primera trasformación de productos. (art. 4.c. ITP/ SR/ 2020).	NO	SI	1,50 Has. / 20%	0,50 Has. / 20%
d) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola	SI	SI	2,00 Has. / 20%	
e) Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética..	SI	SI	2,00 Has. / 20%	
2. Uso Residencial Unifamiliar.				
a) Vivienda Familiar aislada.	SI	SI	3,00 Has. / 2%	
b) Vivienda Familiar aislada vinculada a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.	SI	SI	1,50 Ha. / (< =20%/ 2%, Uso Viv.)	
3. Obras e Instal. adscritas a Usos Dotacionales de Titularidad Publica.				
a) Elementos fijos del Sist. de Comunicaciones, inc. Instalaciones de conservación.	SI	SI	Las necesarias y adecuadas para responder a sus requerimientos funcionales de uso, según lo estipulado en se legis., especifica.	
b) Elementos del ciclo hidráulico, incluida captación y redes de abast., saneam..	SI	SI	Id. anterior	
c) Sistema Energético en todas las modalidades, incluida gener.y redes.	NO	SI	Id. anterior	
d) Elementos pertenecientes a la red de Telecomunicaciones.	SI	SI	Id. anterior	
e) Elementos pert. al Sistema de tratamiento de residuos, inc., tratamiento y vertido	NO	NO	Id. anterior	
f) Todos los declarados en virtud de legislación específica	SI	SI	Id. anterior	
g) Otros Equipamientos como los destinados a servicios culturales, cientificos, asistencia-	SI	SI	Id. anterior	

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 119 de 178

les, funerarios.			
4. Construcciones e Instalaciones vinculadas al Uso Industriales, Terciarios y Dotacionales de Titularidad Privada.			
4.a.) Usos Industriales			
4.a.1) Actividades extractivas y mineras, inc.., explotación canteras y extracción de áridos	NO	NO	Las necesarias y adecuadas para responder a sus requerimientos funcionales, según legislación de minas o informe de órgano competente en la materia
4.a.2) Actividades clasificadas. A ubicar fuera de núcleos o de polígono industrial.	NO	NO	Municipios > 5000 hb. 3,00 Ha. / 10% Municipios ≤ 5000 hb. 2,00 Ha./ 10%
4.a.3) Deposito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos. Talleres de Reparación Vehículos.	NO	NO	1,50 Has. / 10 %
4.a.4) Deposito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estac. de vehículos al aire libre, que no requieran instalaciones permanentes.	NO	NO	Municipios > 5000 hb. 3,00 Ha. / 10% Municipios ≤ 5000 hb. 2,00 Ha./ 10%
4.b.) Usos Terciarios.			
4.b.1) Usos comerciales. Establecimientos comerciales..... Tiendas de artesania de la comarca	SI	SI	2,00 Ha./ 2% 1,00 Ha./ 10%
4.b.2) Usos Hosteleros y hoteleros. . Establecimientos hosteleros y hoteleros <750 m2 Sup.const. . . . Establecimientos hosteleros y hoteleros >750 m2 Sup.const . Establecimientos de Turismo Rural (Dec. 88/2018). . Campamentos de turismo (camping) e instalac., similares., autocaravanas	SI NO SI NO	SI SI SI SI	1,00 Ha. / 7,5 % Municipios > 5000 hb. 3,00 Ha. / 5% Municipios ≤ 5000 hb. 2,00 Ha./ 5% 1,00 Ha. / 20% 1,50 Ha./ 2%
4.b.3) Usos recreativos: Centros Deportivos, recreativos y de ocio.	SI	NO	1,50 Ha./ 10%
4.c) Usos dotacionales.			
4.c.1.) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, inc. captación.	SI	SI	La necesaria y adecuada para responder a sus requerimientos funcionales.
4.c.2.) Elem. pertenecientes al Sist. Energético, inc. generación.	SI	SI	Id. anterior
4.c.3.) Elementos pertenecientes a la red de Telecomunicaciones.	SI	NOI	Id. anterior
4.c.4.) Elem. pertenecientes al Sist. de Tratamiento de Residuos.	NO	NO	Id. anterior
4.c.5.) Elementos pertenecientes al Sistema Viario de comunicaciones, incluyendo las instalaciones necesarias para su conservación.	SI	SI	Id. anterior
4.c.6) Servicios integrados en áreas de Servicio vinculadas a las Ctras.	NO	NO	Id. anterior
4.c.7) Estaciones de Inspección Técnica de Vehículos.	NO	NO	Id. anterior
4.c.8) Estaciones aisladas de suministro de carburantes e infraestructuras.....	NO	NO	Id. anterior
4.c.9) Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, etc.	SI	NO	1,50 Ha./ 10%
4.c.10) Subestaciones eléctricas para tensiones > 132 Kv. equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, etc.	SI	NO	1,50 Ha./ La necesaria al Uso a implantar con retranqueo de 12 m. a todos los linderos.

Observaciones/Notas:

1. Todos los Usos relacionados deben acreditar su necesidad de emplazamiento en Suelo Rustico.

2. Se verificará expresamente el mantenimiento de la cubierta vegetal.

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

1.A. Carreteras.

Serán las correspondientes a las previsiones de la Ley de Carreteras Estatal - Ley 37/2015 - y a la Ley 9-90 de "Carreteras y Caminos" CLM. (y las disposiciones de Modificación y desarrollo).

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 Energía.

Serán 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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 120 de 178

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. Conducciones Saneamiento/Abastecimiento.

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 instalaciones.

Se establece un margen mínimo de 3,00 m. a cada lado del eje de las mismas que quedará libre de edificación.

1.E. Tubería de la LLanura Manchega.

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 instalaciones.

Se establece un margen mínimo de 3,00 m. a cada lado de la misma que quedará libre de edificación.

1.F. Punto Limpio.

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 del elemento.

▫ 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 Rústico 31/03/03.

Capítulo IV. Normas de actuación en áreas de protección o prevención arqueológica.

Art.VII.4.1. Normas de Actuación.

● Elementos arqueoógicos.

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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 121 de 178

- 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.

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, pla- nos 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, 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 las distintas 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 Proyectos de Urbanización se ajustará a lo establecido en el TRLOTAU. Verificarán –en cualquier caso- las previsiones de la Orden VIV o normativa que la desarrolle o complemente.

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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 122 de 178

8. Los Proyectos 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 Proyectos 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 conforme indica el esquema recogido en el presente artículo.

2. Cuando no se disponga de la anchura mínima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros para colocar los servicios como se indica, se situarán éstos en las dos 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 sesenta (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.

- La separación de las tuberías de gas con otras canalizaciones y obras subterráneas se ajustará a los valores que se indican en el Cuadro nº2.

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 50 centímetros si no existe riesgo de contaminación.

d) Red de alumbrado público.

- La profundidad mínima de zanja será de sesenta (60) centímetros.

CUADRO Nº1			
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 COND. ELÉCTRICO	0,25 metros	0,25 metros	

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 123 de 178

CUADRO Nº2			
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 Alta presión A	>12 bar 4 bar <p<12 bar	0,40 metros	0,20 metros
Media presión B Media presión A Baja presión	0,4 bar<p<4 bar 0,05 bar<p< 0,4bar p<0,05 bar	0,20 metros	0,10 metros

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 resultas 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.

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. 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 ventajas que ofrecen seguidos de los flexibles, especialmente cuando existan servicios bajo calzada y sea conveniente acotar el plazo de ejecución. Las secciones estructurales recomendadas en vías de nueva construcción se reflejan en el siguiente cuadro. 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 estas normas. La vías industriales se asimilarán a estos efectos a 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

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.
Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 124 de 178

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 contaminación del firme por arcillas. Además, cuando se prevea la existencia de filtraciones o corrientes de agua se colocarán drenes porosos longitudinales con desagüe a la red del alcantarillado.

SECCIONES ESTRUCTURALES DE FIRMES (dimensiones en centímetros).

Categoría de vía / *Tipo de firme*	*Tipo de Explan.*	*Distribuidores Primarios (V1)*			*Distribuidores Locales (V2)*			*Calles secundarias (V3)*		*Calles peatonales (V4)*	
Firmes y semirrígidos y rígidos	E1				A6 F20 S25	A12 C18 S20	A6 A16 S25	A6 F16 S25	A6 A6 S25	L14 F15 S15	F16 S15
	E2	A8 F25 S20	A15 C22 S20	A6 A19 B20	A6 F20 S15	A12 C18 S15	A6 A16 S20	A6 F16 S20	A6 A6 S20	L4 F15 S10	F16 S10
	E3	A8 F25	A15 C25	A6 A22	A6 F20	A12 C21	A6 A19	A6 F16	A6 A6	L4 F15	F16
Firmes y flexibles	E1				A15 B25 S25			A8 B20 S20			
	E2	A20 B25 S25			A12 B25 S25			A8 B20 S15			
	E3	A20 B25			A12 B25			A8 B25			

A. ASFALTO B. BASE C. GRAVA-CEMENTO F. HORMIGÓN S. SUB-BASE L. BALDOSA HIDRÁULICA

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, hgón. magro y suelo-cemento.

En la capa de rodadura: hormigón HM-17,5 y mezclas bituminosas densas, semidensas, gruesas o abiertas.

5. Cuando sea preciso reforzar el firme existente, éste se ejecutará con mezcla bituminosa dee 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.

6. 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.

7. 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, etc.

8. 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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 125 de 178

9. El suelo de plazas y aceras se resolverá con materiales que no dificulten la circulación de las personas y de vehículos de mano.

10. 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.

11. 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.

12. 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 (1) centímetro.

13. 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 noventa (90) centímetros. 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.

4. Los hitos o mojones que se coloquen en los senderos peatonales para impedir el paso a los vehículos, tendrán entre ellos un espacio mínimo de un (1) metro para permitir el paso de una silla de ruedas.

5. Las señales verticales cumplirán las recomendaciones sobre placas reflectantes del Mº Fom., DG. Ctras (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 m2 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

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 126 de 178

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.

9. Se evitará dejar tuberías terminadas en testeros, intentando por todos los medios empalmarlas con otras para cerrar la malla. Cuando esta operación sea realmente imposible se tomarán las precauciones siguientes, por orden de preferencia:

- Desagüe junto al testero conectado a la red de alcantarillado, debidamente protegido.
- Conexión a la red de riego, si existe, junto al citado testero.
- Colocar hidrante junto al testero.
- Los ramales para acometidas deberán cubrir el total de la fachada de las fincas.

10. Se recomienda la disposición de ventosas en los puntos altos de la red, pozos de registros en las intersec ciones 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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 127 de 178

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. Se comprobará periódicamente que no se ha introducido ningún cuerpo extraño en la tubería.

5. En las tuberías de diámetro igual o sup. a seiscientos (600) milímetros, se efectuará un barrido interior de las mismas.

6. Las tuberías y zanjas se mantendrán libres de agua, drenando 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 Ø inferior a trescientos (300) mm. irán alojadas sobre camas de arena de quince (15) centímetros de espesor, pudiéndose reducir a diez (10) cm. 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) cms. sobre la tubería. A continuación se terminará de rellenar la zanja, por tongadas de espesor máximo de treinta (30) cms., utilizando un material exento de tamaños superiores a cien (100) mm. sin materia orgánica y evitando los rellenos arcillosos, fangosos o limosos, así como los materiales expansivos o con yesos.

Los pavimentos serán repuestos de acuerdo con las Ordenanzas municipales.

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

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.
Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 128 de 178

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 x L x 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.- Hidratantes.

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) mm. y dos (2) de setenta (70) milímetros.

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 2 horas y con una presión mínima de diez (10) mt. 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 sobrer 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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 129 de 178

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 según la presión de la red de modo que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar espacios sin cubrir. Se aconseja 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 averia, sin tener que interrumpir el servicio de distribución.

El Ø de la serie se calculará para un caudal de cinco (5) a siete (7) litros por sg. que es el correspondiente a una boca, ya que su funcionamiento no es simultáneo. El Ø mín. para cada serie de bocas de riego será el de ochenta (80) mm.

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

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.
Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 130 de 178

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 junto de neopreno para evitar ruidos.

2.- Materiales de la tuberías.

Según el material los tubos se clasifican de la forma siguiente:

- 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.

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.

4. Las anchuras A de zanja según diámetros serán:

□ *(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

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.
Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 131 de 178

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/cm2).

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 supedite 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

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.
Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 132 de 178

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 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 biologógico, 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.

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 diseñaran 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 publica, 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	▫ 30 lux	▫ 0,4
Distribuidores locales y vías de relevante interés monumental o artístico	Entre 15 y 30 lux, según importancia	▫ 0,3
Restantes vías, incluidas las peatonales y los paseos en parques y jardines	Entre 10 y 15 lux	0,25

El nivel de iluminación mínimo de los itinerarios peatonales accesibles será de 20 lux.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 133 de 178

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 w/m2); no obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados podrá llegarse a consumos de uno con cinco vatios por metro cuadrado (1,5 w/m2).

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.

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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 134 de 178

2. Los tubos utilizados para el alojamiento de los conductores serán de PVC rígido, de ciento diez (110) milímetros 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 ocho (8) centímetros. 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 dieciséis (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.

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, de forma cuadrada y tendrán de dimensiones máximas, cincuenta (50) centímetros de lado y dos (2) milímetros 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 interditancia menor de veinticinco (25) metros. También podrán montarse postes de hierro fundido.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 135 de 178

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 cegarse la arqueta con arena de río hasta colmatar.

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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 136 de 178

3. Con una semana de antelación al inicio de cualquier trabajo a menos de cinco (5) metros de la redes y a menos de diez (10) metros de los gasoductos deberá notificarse tal circunstancia a loa 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 previsto en la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones de 9 de Mayo 2014 y en las disposiciones que la complementen o desarrollen.

2. Las conducciones serán preferentemente 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.

b) La iluminación media de los paseos será igual o superior a diez (10) lux, en servicio, con 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 papeleras.

4. Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado, y en todo caso superior a ochenta (80) por ochenta (80) centímetros.

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.

6. El pavimento de las tierras apisonadas deberá tener una compactación superior al 90% del próctor modificado.

El Mobiliario urbano, fijo ó móvil, de carácter permanente o temporal, cumplirá lo establecido en el Capítulo VIII de la Orden VIV/561/2010.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 137 de 178

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 r igurosas. Deberán ser adquiridas en un vivero acreditado y legalmente reconocido.

3. Las plantas serán bien conformadas, de desarrollo normal, sin que ofrezcan síntomas 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 foliar completo, sin decoloración ni síntomas de clorosis.

4. Las dimensiones y características particulares se especificarán en croquis para cada especie, debiéndose dar como mínimo: 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, asimismo, una etiqueta 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.

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:

a) Arboles de mas 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) Arboles y arbustos comprendidos entre ciento cincuenta (150) centímetros y dos (2) metros de altura con cepellón: 0,60m. x 0,60m. x 0,60 metros.

d) Arboles y arbustos menores de ciento cincuenta (150) centímetros con cepellón o maceta: 0,30m. x 0,30m. x 0,30 metros.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 138 de 178

2. Para el relleno del los hoyos se podrá contar con el propio material de la excavación, si bien se tendrán en cuenta tres posibilidades:

a) Empleo selectivo del los distintos horizontes y capas utilizándolos en el relleno a diferentes profundidades.

b) Empleo selectivo o garantizado de los materiales, pero previamente enriquecidos con tierra vegetal o con tierra vegetal fertilizada.

c) Relleno del hoyo sólo con tierra vegetal o con tierra vegetal fertilizada y eliminación a vertedero del material extraído.

4.- Mobiliario urbano.

1. Los kioscos, terrazas de bares y demás instalaciones similares que ocupen parcialmente las aceras deberán señalizarse, para indicación de los invidentes, mediante franjas de un metro de ancho de pavimento de diferente textura y color, en todos los frentes de sus accesos peatonales.

La disposición de dichas instalaciones deberá permitir el tránsito peatonal y la aproximación frontal de una persona en silla de ruedas.

2. Todos los bancos que se fijen al suelo se construirán con materiales duraderos que no necesiten conservación.

3. Cuando se construyan estanques o láminas de agua deberán ser accesibles a las personas; el nivel del agua deberá encontrarse entre treinta (30) y sesenta (60) centímetros sobre el nivel del suelo, para facilitar los juegos infantiles. En ningún caso la profundidad será superior a cincuenta (50) centímetros.

4. A los efectos considerados en las presentes Normas reciben el de elementos homologables, aquellos elementos cuya fabricación se ajusta a un proceso industrial desarrollado en factoría fija de fabricación y cuya instalación sólo será posible tras disponer para los mismos de un Certificado de Homologación emitido por un Organismo aceptado por el Ayuntamiento.

Son, entre otros, elementos homologables del mobiliario urbano las jardineras, los protectores y defensas metálicas para árboles y jardines, las barandillas metálicas, los cerramientos de parques, zonas deportivas y vías peatonales, los pilarotes, las papeleras, los bancos, etc.

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.

3. Se dispondrán preferentemente alineados junto a la banda exterior de la acera, y a una distancia mínima de 0,40 m. del limite entre el bordillo y la calzada.

6.- Condiciones generales de las áreas de estancia.

1. Las áreas de estancia son las partes del área de uso peatonal, de perímetro abierto o cerrado, donde se desarrollan una o varias actividades (esparcimiento, juegos, actividades comerciales, paseo, deporte, etc.), en las que las personas permanecen durante cierto tiempo, debiéndose asegurar su utilización no discriminatoria por parte de las mismas.

2. El acceso a las áreas de estancia desde el itinerario peatonal accesible debe asegurar el cumplimiento de los parámetros de ancho y alto de paso, y en ningún caso presentarán resaltes o escalones.

3. Todas las instalaciones, actividades y servicios disponibles, de tipo fijo o eventual, en las áreas de estancia deberán estar conectadas mediante, al menos, un itinerario peatonal accesible y garantizarán su uso y disfrute de manera autónoma y segura por parte de todas las personas, incluidas las usuarias de ayudas técnicas o productos de apoyo.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 139 de 178

4. Las áreas de estancia destinadas a la realización de actividades que requieran la presencia de espectadores deberán disponer de una plaza reservada a personas con movilidad reducida por cada cuarenta plazas o fracción, que estarán debidamente señalizadas. Estas plazas tendrán una dimensión mínima de 1,50 m de longitud y 1,00 m de ancho y estarán ubicadas junto al itinerario peatonal accesible. En éstas áreas también se habilitará una zona donde esté instalado y convenientemente señalizado un bucle de inducción u otro sistema alternativo que facilite la accesibilidad de personas con discapacidad auditiva.

5. Cuando las áreas de estancia incorporen aseos, vestidores o duchas, estas dispondrán como mínimo de una unidad adaptada a personas con discapacidad por cada 10 unidades o fracción.

6. Con el fin de mejorar la accesibilidad de las instalaciones y servicios se incorporarán dispositivos y nuevas tecnologías que faciliten su interacción y utilización por parte de todas las personas, considerando de forma específica la atención a las personas con discapacidad sensorial y cognitiva.

7. Las personas con discapacidad que sean usuarias de perros guía o perros de asistencia gozarán plenamente del derecho a hacer uso de los espacios públicos urbanizados, sin que por esta causa puedan ver limitada su libertad de circulación y acceso.

7.- Condiciones para Parques, Jardines y Sectores de juego.

1. Todas las instalaciones, actividades y servicios disponibles en parques y jardines deberán estar conectadas entre sí y con los accesos mediante, al menos, un itinerario peatonal accesible.

2. En estos itinerarios peatonales accesibles se admitirá la utilización de tierras apisonadas con una compactación superior al 90% del próctor modificado, que permitan el tránsito de peatones de forma estable y segura, sin ocasionar hundimientos ni estancamientos de aguas. Queda prohibida la utilización de tierras sueltas, grava o arena.

3. El mobiliario urbano, ya sea fijo o móvil, de carácter permanente o temporal, cumplirá lo establecido en el capítulo VIII de de la Orden VIV/561/2010.

4. Deberán preverse áreas de descanso a lo largo del itinerario peatonal accesible en intervalos no superiores a 50 m. Las áreas de descanso dispondrán de, al menos, un banco que reúna las características establecidas en el artículo 26 de la Orden VIV/561/2010.

5. Se dispondrá de información para la orientación y localización de los itinerarios peatonales accesibles que conecten accesos, instalaciones, servicios y actividades disponibles. La señalización responderá a los criterios establecidos en los artículos 41 y 42 de la Orden VIV/561/2010 e incluirá como mínimo información relativa a ubicación y distancias.

6. Los sectores de juegos estarán conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales accesibles.

7. Los elementos de juego, ya sean fijos o móviles, de carácter temporal o permanente, permitirán la participación, interacción y desarrollo de habilidades por parte de todas las personas, considerándose las franjas de edades a que estén destinados.

8. Se introducirán contrastes cromáticos y de texturas entre los juegos y el entorno para favorecer la orientación espacial y la percepción de los usuarios.

9. Las mesas de juegos accesibles reunirán las siguientes características:

a) Su plano de trabajo tendrá una anchura de 0,80 m, como mínimo.

b) Estarán a una altura de 0,85 m como máximo.

c) Tendrán un espacio libre inferior de 70 × 80 × 50 cm (altura × anchura × fondo), como mínimo.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 140 de 178

10. Junto a los elementos de juego se preverán áreas donde sea posible inscribir un círculo de 1,50 m de diámetr o para permitir la estancia de personas en silla de ruedas; dichas áreas en ningún caso coincidirán con el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible.

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:

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 estableci- miento 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.).

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 141 de 178

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.

- 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 atendrán 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 des- criptiva 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 atendrán 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 dos artículos siguientes.

2. La comunicación previa al Ayuntamiento 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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 142 de 178

Sección 1ª: Licencias urbanísticas.

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

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

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

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

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

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

d) Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de construcciones, edificios e instalaciones que tengan carácter de intervención total o las parciales que modifiquen esencialmente, su aspecto exterior, su volumetría, o su estructura.

e) Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de edificaciones, construcciones e instalaciones que afecten en menor medida a sus elementos de fachada, cubierta, o estructura que las descritas en la letra anterior o modifiquen su disposición interior, siempre que no se hallen sujetas al régimen de comunicación previa.

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

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

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

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

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

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

l) El cerramiento de fincas, muros y vallados.

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

n) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes. ñ) La instalación de invernaderos.

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

p) Las instalaciones que afecten al subsuelo.

q) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase. Las actuaciones relativas al Despliegue de Redes Públicas de Comunicaciones Electrónicas estarán a lo dispuesto en el art.34 de la Ley 9/2014, General de Comunicaciones. La ejecución de instalaciones requerirá, en cualquier caso, la realización de comunicación previa o declaración responsable previa.

r) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 143 de 178

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

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

2. Están también sujetos a licencia los actos de construcción, edificación y uso del suelo que afecten a elementos con protección cultural, a la seguridad y salud públicas, que requieran cualquier tipo de autorización ambiental o sean realizados por particulares en dominio público.

3. Cuando los actos de construcción, edificación y uso del suelo sean promovidos por los Municipios en su propio término municipal, el acuerdo que los autorice o apruebe está sujeto a los mismos requisitos y produce los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de esta ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

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.

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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 144 de 178

- Justificación del cumplimiento de la legislación y normativa vigente, condiciones acústicas, protección contra incendios, aislamiento térmico, etc.

- 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.

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

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.
Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 145 de 178

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.

b) Se deberá establecer, así mismo, un plazo para el inicio de la actividad autorizada, sin que éste exceda de seis meses a partir del día siguiente a la notificación del otorgamiento 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 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 Actuación Urbanizadora y durante la ejecución de las obras de urbanización, se requerirá que el acuerdo de reparcelación haya ganado firmeza en vía administrativa.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 146 de 178

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.

- 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 construc- ciones 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 exigidas exigida por el Plan o la legislación agraria.

- Justificación del derecho a realizar las obras acompañando nota simple de la inscripción registra) de la finca objeto de las obras.

- Memoria descriptiva de las actividades sujetas a licencia o de los proyectos técnicos correspondientes su- ficiente para la correcta definición de las mismas.

- Si se trata de edificaciones o instalaciones de carácter industrial o terciario objeto de clasificación por la legisla- ción sectorial correspondiente, justificación de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

3. El Ayuntamiento elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo 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 le-

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 147 de 178

gitimas 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, 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 podrían 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 colocación en la calle de una cuerda o palanque con 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.

4. En la solicitud de licencia de obras se acompañará un plano a escala mínima 1:1.000, dibujando la acera y la propuesta de vallado que será informado por los servicios técnicos en el sentido del punto 1 de este artículo.

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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 148 de 178

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.

b) Colocar la placa indicadora del número de gobierno de la finca, según modelo municipal.

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:

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 149 de 178

a) Condiciones de seguridad:

Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego, y mantener 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, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes xilófagos, 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 y animales vagabundos 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.

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 edificios o 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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 150 de 178

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.

2. Corresponderá al Municipio la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento en el que, en todo caso, deberá darse 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 en los términos dispuestos por la LOTAU.

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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 151 de 178

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.

Sección 4ª: Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Art.IX.2.19. Actuaciones en materia de Accesibilidad.

El presente POM garantiza la posibilidad de ocupar los espacios libres o de dominio público, incluso de espacios de uso privativo, que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que faciliten la accesibilidad universal, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución.

Equipo Redactor:

Manuel Ortiz Cárdenas y Asociados S.L.

Manuel Ortiz Cárdenas Arquitecto.

Anuncio número 1831

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica https://sede.dipucr.es

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: WYQon9xsJYW1UqfYnP8Z
Firmado por JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 01/06/2021
El documento consta de 178 página/s. Página 152 de 178