

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

ADVERTENCIA OFICIAL

Las Leyes entrarán en vigor a los veinte días de su completa publicación en el «Boletín Oficial del Estado», si en ellas no se dispone otra cosa (artículo 2 del Código Civil).

De acuerdo con lo previsto en el segundo párrafo del apartado 1 del artículo 6 de la Ley 5 de 2002, de 4 de abril, reguladora de los Boletines Oficiales de la Provincia, las órdenes de inserción de los anuncios, edictos, circulares y demás disposiciones que hayan de insertarse en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo, se remitirán al «Ilmo. Sr. Presidente de la Diputación Provincial de Toledo. Registro de Edictos y Anuncios «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo», en el supuesto de Administraciones Públicas o Administración de Justicia, por el órgano competente de la Administración anunciante, o en otro supuesto, por la persona que en cada caso compete.

El orden de inserción correspondiente respetará los plazos previstos en el artículo 7.3 de la citada Ley 5 de 2002, de 4 de abril.

ANUNCIOS

Por cada línea o fracción de 9 centímetros: 0,78 euros.

Por cada línea o fracción de 18 centímetros: 1,56 euros.

El importe de las tarifas a aplicar a los anuncios insertados con carácter **urgente** será, en cada caso, el doble de las establecidas anteriormente.

ADMINISTRACIÓN

Plaza de la Merced, 4. Teléfono 925 25 93 00.–Diputación Provincial

Se publica todos los días (excepto los domingos y días festivos)

PAGOS POR ADELANTADO**AYUNTAMIENTOS****VILLACAÑAS**

Por medio del presente se procede a la publicación de la normativa urbanística contenida en el Plan de Ordenación Municipal (P.O.M.) de Villacañas, que fue aprobado definitivamente en fecha 14 de noviembre de 2001 por la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo (D.O.C.M. de 27 de noviembre de 2001) y en vigor desde el 13 de diciembre de 2001, dando así cumplimiento a lo establecido en la legislación vigente de aplicación.

NORMATIVA URBANÍSTICA**TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL****CAPÍTULO 1. DEFINICIÓN, CONTENIDO E INTERPRETACIÓN****SECCIÓN 1. OBJETO Y ÁMBITO****Artículo 1.01. Objeto.**

El objeto de este Plan de Ordenación Municipal es la ordenación urbanística del término de Villacañas definiendo la estrategia de utilización del territorio y definiendo su estructura urbanística y la ordenación detallada del Suelo Urbano, del Suelo Urbanizable de ejecución prioritaria y del Suelo Rústico conforme a su régimen propio.

Las presentes Normas Urbanísticas forman parte del Plan de Ordenación Municipal de Villacañas que constituye la revisión formal de las vigentes Normas Subsidiarias de 1991 y la adaptación de las mismas a la nueva Ley del Suelo 2 de 1998 autonómica.

SECCIÓN 2. CONTENIDO: DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN**Artículo 1.02. Contenido.**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 30 de la Ley del

Suelo 2 de 1998 autonómica, las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal se contienen en los siguientes documentos:

Documentación escrita:

Volumen 1: -Memoria informativa.

-Memoria Justificativa.

-Memoria de Participación Pública.

Anexo I: -Estudio de Impacto Ambiental.

Volumen 2: - Normas Urbanísticas.

Volumen 3: -Anexos Normativos y Convenios Urbanísticos.

Documentación gráfica:

Planos de Información Urbanística, complementarios de la memoria informativa:

SERIE. I.1. Ocupación del Suelo 1:2.000

SERIE. I.2. Usos del Suelo 1:2.000

Planos normativos, diferenciando las siguientes series:

SERIE. P.1. Clasificación del Suelo 1:20.000

SERIE. P.2. Calificación y Regulación del Suelo 1:2.000

SERIE. P.3. Gestión del Suelo 1:2.000

SERIE. P.4. Alineaciones y Red viaria 1:2.000

SERIE. P.5. Esquema Red de distribución agua 1:2.000

SERIE. P.6. Esquema Red de saneamiento 1:2.000

Artículo 1.04. Interpretación.

La interpretación de la documentación, que corresponde al Ayuntamiento como Administración Urbanística actuante (sin perjuicio de otras Administraciones), deberá realizarse de acuerdo con los siguientes criterios:

–La documentación normativa escrita prevalecerá sobre la gráfica.

–En caso de duda sobre la documentación escrita, se atenderá en primer lugar a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas, en segundo lugar a los Anexos Normativos y por último a la Memoria.

–De los Planos de Información (Serie I) y Ordenación (Serie P), prevalecerán los de Ordenación y de éstos los de escala más detallada especialmente en el caso de información contradictoria sobre el mismo tema.

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

–Los espacios públicos que sirven para caracterizar elementos urbanos significativos, tales como medianas y arceles en grandes ejes rodados, o que constituyen restos no edificables de parcelas públicas, siempre que su superficie sea inferior a mil (1.000) metros cuadrados no tendrán la consideración de zona verde para su uso o modificación incluso si el Plan de Ordenación grafía a las mismas con la Clave 7.

–En general, será de aplicación siempre el criterio que favorezca y defienda mejor el interés colectivo con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

–En Unidades de Actuación y Sectores del Suelo Urbanizable, el dimensionamiento mínimo de los suelos de cesión (zonas verdes y dotaciones) será el consignado numéricamente en las fichas (expresado en los Anexos Normativos); su localización en relación con el viario estructurante grafado por el POM. será vinculante, sin perjuicio de su preciso dimensionamiento de acuerdo con los valores consignados en los Anexos Normativos y en los porcentajes mínimos establecidos por la Ley del Suelo.

–En caso de diferencias entre la superficie real del polígono y la consignada en el POM, los aprovechamientos serán resultado de aplicar la edificabilidad bruta, y en su caso la densidad de viviendas por Ha, a la superficie real del terreno si bien siempre con la limitación del cumplimiento de las cesiones previstas en la LOTAU y en el mantenimiento porcentual de las cesiones inicialmente previstas en el POM.

–El viario grafado tendrá carácter vinculante (en cuanto a su traza que no a sus dimensiones que podrán ser superiores a las señaladas) cuando tenga la condición de estructurante, teniendo carácter de recomendación en otro caso.

Artículo 1.05. Abreviaturas.

Las abreviaturas que se emplean a lo largo de estas Normas tienen los siguientes significados:

L.S.E: Ley estatal de Régimen del Suelo y Valoraciones 6 de 1998, de 13 de abril.

L.O.T.A.U: Ley autonómica 2 de 1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, de 4 de junio de 1998.

R.P.: Reglamento de Planeamiento de la L.S.E.

R.G.U.: Reglamento de Gestión Urbanística de la L.S.E.

R.D.U.: Reglamento de Disciplina Urbanística de la L.S.E.

NN.SS.: Normas Subsidiarias de Planeamiento.

P.P.: Plan Parcial.

P.O.M.: Plan de Ordenación Municipal.

P.E.: Plan Especial.

P.E.R.I.: Plan Especial de Reforma Interior.

E.D.: Estudio de Detalle.

N.I.T.P.: Normas e Instrucciones de Planeamiento.

P.A.U.: Programas de Actuación Urbanizadora.

P.U.: Proyecto de Urbanización.

P.R.: Proyecto de Reparcelación.

CNAE.: Código Nacional de Actividades Económicas.

R.SCL.: Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

SECCIÓN 1. VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PLAN

Artículo 1.06. Vigencia.

El Plan de Ordenación Municipal entrará en vigor a partir de los quince días siguientes a la fecha de publicación, en el Diario Oficial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, del

acuerdo de aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo.

De acuerdo a lo previsto en el artículo 42.3 de la L.O.T.A.U. su vigencia será indefinida si bien según el artículo 24.1 a las proyecciones del POM lo son para un horizonte de doce años de desarrollo momento en el cual, como máximo, deberá abordarse su revisión.

Artículo 1.07. Condiciones para la Revisión.

De acuerdo a lo previsto en el artículo 40 de la L.O.T.A.U. procederá la revisión del Plan de Ordenación cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos y determinaciones estructurales.

El Plan de Ordenación Municipal deberá ser revisado una vez transcurridos doce años de su aprobación definitiva.

Artículo 1.08. Revisión y/o modificación a causa del planeamiento superior.

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial de ámbito supramunicipal que afecte total o parcialmente al término se procederá a la modificación de las determinaciones del Plan de Ordenación para adaptarse al mismo.

Artículo 1.09. Supuestos generales de revisión.

Procederá la revisión del Plan de Ordenación, teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 1.10 y 1.11 de las presentes Normas Urbanísticas, cuando:

–Las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieran una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a Sistemas Generales como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango superior que así lo determinen.

–La ejecución del Plan ponga de manifiesto la posibilidad y conveniencia de ampliar sus objetivos mediante desarrollos no previstos inicialmente.

–Sobrevengan otras circunstancias de análoga naturaleza e importancia que lo justifiquen por afectar a criterios determinantes de la estructura general orgánica del territorio, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.

–Cuando las cantidades de Modificaciones Puntuales introducidas desvirtúen la estructura general.

–Cuando así lo acuerde el Pleno Municipal por mayoría absoluta

En tanto se proceda a su Revisión, se seguirán respetando los plazos y determinaciones establecidos al objeto de garantizar al máximo el tráfico jurídico en las transacciones de bienes urbanos.

Artículo 1.10. Elementos del Plan de Ordenación con rango de Planeamiento General.

A efectos del desarrollo del presente Plan, deberá considerarse que en el mismo tiene rango de planeamiento general, precisándose por ello la tramitación de una modificación puntual de las mismas., para su alteración (no para su reajuste como consecuencia de estudios de mayor detalle o escala) las siguientes determinaciones:

–Sistema General de Comunicaciones y viario grafado como estructurante, y espacios libres y equipamientos calificados de S.General en la documentación gráfica.

–Delimitación del Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable, cuando ello no sea consecuencia de ajustes de ámbitos y límites a la estructura parcelaria existente, que no sobrepasen el diez (10) por ciento de polígono considerado.

–Asignación de Usos e Intensidad de Aprovechamiento establecido para cada área.

–Trazado y características de la red viaria estructurante.

–Todas aquellas determinaciones que no constituyen planeamiento de desarrollo.

Artículo 1.11. Elementos del Plan de Ordenación con rango de Planeamiento de Desarrollo.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 41.2 de la L.O.T.A.U. a efectos del desarrollo del presente Plan deberá considerarse que en el mismo tienen rango de planeamiento de desarrollo las siguientes determinaciones:

–Delimitación de Polígonos o Areas de Reparto en el Suelo Urbano siempre que ello no conlleve la modificación del aprovechamiento lucrativo del área.

- Aprobación de Ordenanzas Municipales complementarias de las presentes en aspectos no reguladas por éstas.
- Condiciones de ordenanzas en el Suelo Urbanizable.
- En todo caso deberá justificarse que la modificación no implica revisión mediante el estudio justificado de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones del Plan.
- Alineaciones no establecidas como vinculantes que podrán ser modificadas mediante Estudios de Detalle.

Artículo 1.12. Modificaciones puntuales.

Se considerarán modificaciones puntuales del presente Plan de Ordenación las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones del mismo que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes.

Los reajustes puntuales de la delimitación de las Unidades de Actuación, ya definidos, llevados a cabo para ajustar, con mayor precisión y escala, a la estructura catastral de la propiedad existente con anterioridad a la aprobación del presente POM, no tendrán consideración de modificación puntual.

Del mismo modo la sustitución de un uso de la titularidad pública dotacional por otro, asimismo de titularidad pública, adecuado a las necesidades equipamentales de la población, en cada momento de desarrollo del Plan, no tendrá la consideración de modificación de éste.

Los instrumentos de desarrollo del presente Plan de Ordenación podrán abordar reajustes de las alineaciones del viario no estructurante, sin que ello tenga el carácter de modificación del mismo, siempre que ello no comporte la reducción de las anchuras viarias y se garantice la continuidad del viario interior del polígono con el de las áreas colindantes.

En todos los casos se entenderá que las alteraciones del trazado del viario grafiado como estructurante, o de localización de los equipamientos, tienen la consideración de modificación del Plan de Ordenación.

Artículo 1.13. Tramitación.

Con carácter general la modificación o innovación de los Planes deberá abordarse con la misma clase de Plan (de Ordenación, Parcial, E. Detalle, etc.) y procedimiento con que fue aprobado el instrumento que se pretende modificar.

Las modificaciones de cualesquiera de los elementos de los Planes, Proyectos, Programas, Normas y Ordenanzas y la propia Revisión del Plan de Ordenación se sujetarán tanto a las disposiciones establecidas en el artículo 41.3 de la L.O.T.A.U. como al artículo 38 y 39 de la citada ley.

Artículo 1.14. Suspensión del Planeamiento.

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por la Comisión Provincial de Urbanismo, previos los trámites oportunos, ésta podrá, para acordar su revisión en todo o en parte de su ámbito, proponer al Consejero competente en materia de ordenación territorial y Urbanística la suspensión de la vigencia del presente Plan de Ordenación o de los Planes y Proyectos que lo desarrollan, en la forma, plazos y efectos señalados en el artículo 163 del Reglamento de Planeamiento y concordantes.

CAPÍTULO 3. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN

SECCIÓN 1. EFECTOS, PUBLICIDAD E INFORMACIÓN

Artículo 1.15. Efectos.

El Plan de Ordenación Municipal y los Planes y Proyectos que lo desarrolla obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Dicho cumplimiento podrá ser exigido mediante el ejercicio de la acción pública.

La aprobación del Plan implica, artículo 42.1e de la ley L.O.T.A.U., la declaración de «utilidad pública» de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres señalados en el Plan.

Artículo 1.16. Publicidad del Plan de Ordenación Municipal.

El Plan de Ordenación Municipal de Villacañas será público y cualquier persona tendrá derecho, artículo 42.1.f) de la ley L.O.T.A.U., a consultar personal y gratuitamente en los locales

del Servicio de Obras y Urbanismo del Ayuntamiento, o allí donde éste disponga, tanto la totalidad de la documentación que lo integra como por una parte la de los distintos instrumentos de planeamiento y gestión que en desarrollo del mismo hayan sido aprobados definitivamente y, por otra parte la de los diferentes expedientes administrativos que los afecten.

Artículo 1.17. Información.

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo de dos meses a contar desde la solicitud, del régimen aplicable a una finca o sector, siempre que las solicitudes vayan acompañadas de la localización precisa de la finca sobre un plano catastral o un plano del propio Plan de Ordenación Municipal.

Artículo 1.18. Cédula Urbanística.

El Ayuntamiento creará y regulará la Cédula Urbanística como documento acreditativo del régimen urbanístico de un solar o edificación determinado en el momento de su expedición.

Dichas Cédulas contendrán como mínimo las siguientes especificaciones:

- a) Situación de la finca, con expresión de sus linderos y de su estado de edificación.
- b) Plan de Ordenación o desarrollo y polígono por cuyas determinaciones se encuentra afectada, indicando la fecha de aprobación definitiva de dicho instrumento de planeamiento.
- c) Clase y categoría de suelo a la que pertenece la parcela.
- d) Uso y aprovechamiento, en su caso Tipo, atribuido por el Plan.
- e) Sistema de actuación aplicable.

Debiéndose entender su valor acreditativo sin perjuicio de la posterior subsanación de errores materiales o de hecho que contuviesen y que no alcanza en ningún caso a alterar

los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística vigente en cada momento.

Las Cédulas se expedirán:

-A solicitud escrita de propietarios o titulares de opción de compra de las fincas de que se trate, debidamente acreditados, acompañando a la solicitud plano de situación de la finca, como mínimo a escala 1:2000 sobre cartografía oficial, y cuantos otros datos de situación se requieran por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

-De oficio por el Ayuntamiento cuando se apruebe un proyecto de Parcelación Urbanística validando en su caso las cédulas definidas en tales proyectos.

SECCIÓN 2. EJECUTORIEDAD Y OBLIGATORIEDAD

Artículo 1.19. Ejecutoriedad del Plan de Ordenación Municipal.

El presente Plan de Ordenación Municipal entrará en vigor a partir de los quince días hábiles siguientes a la fecha de publicación, en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, del texto normativo aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo.

El presente Plan de Ordenación Municipal sustituye plenamente a las NN.SS. aprobadas definitivamente (DOCM 20 de marzo de 1991) y sus modificaciones posteriores las cuales quedan derogadas a la entrada en vigor de éstas, salvo los efectos de transitoriedad contenidos en el Título Disposiciones Adicionales y Transitorias de este Plan o que resultaren procedentes al amparo de la Ley del Suelo.

Artículo 1.20. Acción Pública.

Cualquier administrado podrá ejercer la acción pública de exigir ante los órganos de la Administración y los Tribunales el cumplimiento de las determinaciones del presente Plan de Ordenación Municipal.

TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO 1. INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

SECCIÓN 1. GENERALIDADES.

Artículo 2.01. Organismo actuante.

El desarrollo y ejecución del Plan de Ordenación Municipal corresponde al Ayuntamiento de Villacañas, sin perjuicio de la

participación de los particulares que podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido del mismo así como colaborar en la gestión o ejecución ajustándose a las previsiones y plazos marcados en el presente Plan y de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

Corresponde a la Administración Local, Autonómica o Central, de acuerdo con su nivel de competencias, la ejecución de los equipamientos públicos e infraestructuras previstos, debiéndose ajustar en sus actuaciones al orden de prioridad y plazos a las necesidades derivadas en cada momento del desarrollo.

Artículo 2.02. Instrumentos de actuación.

El desarrollo de las actuaciones urbanísticas definidas para cada clase de suelo, o de las actuaciones definidas posteriormente, así como la representación formal de los derechos de los particulares se llevará a cabo a través de los siguientes tipos de instrumentos:

- Instrumentos de desarrollo de la ordenación.
- Instrumentos de gestión.
- Instrumentos de ejecución.

Artículo 2.03. Clases.

En función de su capacidad para calificar el suelo o detallar y precisar las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal, los instrumentos de ordenación territorial se pueden clasificar en:

1. Figuras de planeamiento
 - Planes Parciales
 - Planes Especiales
2. Figuras complementarias:
 - Estudios de Detalle
 - Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.
 - Ordenanzas Municipales de Edificación.

SECCIÓN 2. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

Epígrafe 1. Figuras de Planeamiento.

Artículo 2.04. Planes Parciales.

Plan Parcial es la figura de planeamiento que tiene por objeto el desarrollo de un Programa de Actuación Urbanística de uno de los sectores definidos por el Plan de Ordenación Municipal en el Suelo Urbanizable mediante la ordenación detallada de su ámbito territorial.

Tanto si son promovidos por la iniciativa privada como pública deberán ajustarse a las determinaciones de desarrollo contenidas para cada Sector de planeamiento delimitado en la serie de planos P.3 «Gestión del suelo» y a los parámetros de aprovechamiento cuantificados en la ficha correspondiente del Anexo Normativo del presente Plan de Ordenación Municipal.

Las determinaciones y contenido documental de los Planes Parciales se ajustarán en todo caso a lo previsto en los artículos 26 y 30 de la L.O.T.A.U. 2 de 1998.

Complementariamente a la documentación anterior, deberán incluir:

- Afecciones existentes en áreas de servidumbre, protección, etc. (colectores generales, líneas de AT, etc.).
- Definición de los ámbitos en los que para su desarrollo sea necesaria la formulación de Estudios de Detalle.
- La totalidad de las determinaciones gráficas del Plan Parcial en soporte magnético con un formato universal (DXF o similar).
- Cuanta documentación adicional fuese precisa según las características propias de la estructura de propiedad, integración dentro del Plan de Ordenación Municipal, y cumplimiento de las determinaciones contenidas en éste.

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento según el procedimiento establecido en el artículo 38 de la L.O.T.A.U. 2 de 1998.

Artículo 2.05. Planes Especiales.

Los Planes Especiales tienen por objeto el desarrollo del Plan de Ordenación Municipal en aquellas áreas en que así se determine. También podrán redactarse Planes Especiales por los Órganos Urbanísticos competentes, aún cuando su formulación no estuviese prevista en el Plan, al objeto de desarrollar alguno de los fines previstos en el artículo 29 de la L.O.T.A.U. 2 de 1998.

Los Planes Especiales contendrán los documentos a que se refiere el artículo 30.3 de la L.O.T.A.U. 2 de 1998; cuando se tratase de Planes Especiales de Reforma Interior incluirán entre su documentación necesariamente los planos de ordenación a escala 1:1000 ó 1:500. En todos los casos incluirán la totalidad de sus determinaciones gráficas en soporte magnético con un formato universal (DXF ó similar).

Los Planes Especiales se tramitarán ante el Ayuntamiento según el procedimiento establecido en el artículo 38 de la L.O.T.A.U. 2 de 1998.

Epígrafe 2. Figuras complementarias

Artículo 2.06. Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle se formularán para el establecimiento de alineaciones y rasantes, para completar, adaptar o reajustar las ya señaladas, o para ordenar volúmenes y precisar el sistema viario interior, siempre que el Plan de Ordenación Municipal o los Planes Parciales o Especiales lo determinen.

Los E. Detalle no podrán alterar o modificar las calificaciones de suelo previstas por el planeamiento de rango superior ni reducir el espacio de viario público previsto.

El Ayuntamiento podrá requerir la redacción y tramitación de un E. Detalle previo a la concesión de licencia de obra, cuando la complejidad, entidad o significado de la actuación así lo aconsejen.

Los Estudios de Detalle contendrán la siguiente documentación:

1. Memoria Justificativa de la conveniencia y oportunidad de su elaboración, así como procedencia de las soluciones adoptadas.
2. Cuando se modifique la ordenación de volúmenes, estudio comparativo de la edificabilidad resultante y de la original o inicialmente prevista.
3. Planos como mínimo a escala 1:500 que expresen las determinaciones de la nueva ordenación y su relación con la anterior existente.

Dicha documentación deberá ser ampliada en cuanto a determinaciones, compromisos y garantías cuando se tratase de una actuación de iniciativa privada. En todos los casos incluirán la totalidad de sus determinaciones gráficas en soporte magnético en un formato universal (DXF ó similar).

El Estudio de Detalle se tramitará ante el Ayuntamiento según el procedimiento establecido en el artículo 38 de la L.O.T.A.U. 2 de 1998.

Artículo 2.07. Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.

En desarrollo del Plan de Ordenación o de los Planes Especiales que lo desarrollen podrán dictarse normas especiales para la catalogación, conservación, restauración y mejora de los edificios y conjuntos urbanos o espacios naturales estableciendo limitaciones de usos o instalaciones incompatibles.

La tramitación de los Catálogos y Normas Especiales de Protección así como su modificación será semejante a la de los Planes Especiales.

Su formulación corresponde al Ayuntamiento perteneciendo a la Comisión Provincial de Patrimonio la competencia de informar y proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo la aprobación, modificación o derogación de los catálogos y normativas anejas cuando de edificaciones y bienes histórico-artístico se trate.

Artículo 2.08. Ordenanzas Municipales de Edificación.

Se refiere a las disposiciones que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento, usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, que se dictan por el Ayuntamiento en ejercicio de las competencias que la legislación le otorga, y que regulan aspectos no contemplados en las presentes Normas Urbanísticas.

SECCIÓN 3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 2.09. Generalidades.

El desarrollo de la gestión del Plan de Ordenación Municipal deberá realizarse por:

-Mediante Programas de Actuación Urbanizadora, en el suelo correspondiente a polígonos de Unidades de Actuación y Sectores de Suelo Urbanizable.

-Previa calificación urbanística del suelo en actuaciones en Suelo Rústico.

El sistema de actuación aplicable será el determinado por el Plan de Ordenación o el planeamiento aprobado para su desarrollo, y en su defecto el que se establezca al delimitarse el polígono.

Epígrafe 1. Programas de Actuación Urbanizadora

Artículo 2.10. Fines y objetivos.

Los Programas de Actuación Urbanizadora determinan y organizan la actividad de ejecución, fijando la forma de gestión y deberán abarcar una o varias unidades de actuación completas y satisfacer los siguientes objetivos funcionales básicos.

a) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización a que se refieran con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.

b) Suplementar las infraestructuras y dotaciones públicas en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existentes o deseables.

c) Urbanizar completamente la unidad o unidades de actuación que constituyan su objeto y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en las letras anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos pormenorizados.

d) Obtener gratuitamente a favor de la Administración las infraestructuras y los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación.

e) Obtener gratuitamente a favor de la Administración actuante el aprovechamiento que exceda del susceptible de apropiación por los propietarios de los terrenos, con destino al patrimonio público de suelo.

El coste de las inversiones necesarias para cumplir estos objetivos podrá repercutirse en los propietarios de los terrenos para el cumplimiento del régimen urbanístico de la propiedad.

Artículo 2.11. Contenido.

Los Programas de Actuación Urbanizadora.

a) Describirán las obras de urbanización a realizar y, en su caso, las de edificación con el grado de detalle, al menos, de anteproyecto.

b) Preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio.

Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo podrán aprobarse, no obstante, Programas de Actuación Urbanizadora con plazos más amplios o prórrogas de éstos.

c) Determinarán el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actuación.

d) Asegurarán el cumplimiento de sus previsiones, mediante crédito retenido con cargo al presupuesto de una Administración, en el caso de que tengan por objeto actuaciones a desarrollar por gestión directa, y garantía, financiera o real, prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como urbanizador, por el importe mínimo que reglamentariamente se determine, que nunca podrá ser inferior al siete por cien del coste previsto de las obras de urbanización, en el caso de que se refieran a actuaciones a ejecutar por gestión indirecta.

Artículo 2.12. Documentación.

Los Programas de Actuación Urbanizadora contendrán los siguientes tres documentos:

1. Una alternativa técnica conformada por:

a) Desarrollo de la ordenación detallada incluida en el Plan de Ordenación Municipal o bien una propuesta de Plan Parcial que ordene detalladamente el sector o modifique la incluida en el Plan.

b) Anteproyecto de urbanización con los siguientes contenidos mínimos:

–Definición y esquema de las obras de urbanización, describiendo los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total.

–Memoria de calidades, relativa a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar.

–Definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, de modo de obtención y financiación.

–Características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluente a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental.

–Capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.

2. En el caso de gestión indirecta, se formulará una propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario, la Administración actuante y los propietarios afectados, donde se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. En caso de gestión directa, el convenio se sustituirá por una relación precisa de los compromisos asumidos.

3. Una proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos:

a) Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios justificando en su caso la disponibilidad de los terrenos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.

b) Estimación de los solares resultantes como retribución del urbanizador o definición de las cuotas cuanto se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de beneficio o retribución de la gestión.

c) Incidencia económica de los compromisos que interese adquirir el urbanizador para edificar, con fines de interés social, los terrenos que hayan de adjudicarse tanto en la valoración de éstos como en su cuantificación y modo de adquisición.

Artículo 2.13. Formulación.

Podrán formular y promover Programas de Actuación Urbanizadora:

a) Los municipios o cualquiera de los organismos o entidades de ellos dependientes o de los que formen parte, para la ejecución del planeamiento municipal.

Cuando la entidad promotora no cuente con la potestad expropiatoria, se tendrá como Administración actuante al municipio.

b) La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o cualquiera de los organismos o entidades, públicos o privados, de ella dependientes o adscritos a la misma o de los que forme parte, para el desarrollo de las competencias propias con relevancia territorial y, en todo caso, la promoción de suelo con destino a dotaciones públicas o a actuaciones urbanizadoras que fomenten la industrialización o la vivienda social, de promoción pública o sujeta a cualquier régimen de protección pública.

En este caso, su tramitación y aprobación se sujetará a las reglas establecidas para los Planes Especiales; los Programas de Actuación Urbanizadora así aprobados se tendrán como Administración actuante a la de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

c) Los particulares, sean o no propietarios de los terrenos, pudiendo éstos entablar consultas con cualquier Administración Pública, sobre el contenido de los Programas de Actuación Urbanizadora a elaborar, así como solicitar y obtener de las Administraciones completa información sobre las resoluciones y previsiones oficiales que condicionen el desarrollo de cada actuación.

Artículo 2.14. Los sujetos legitimados.

Los actos jurídicos y materiales de ejecución del planeamiento en unidades en las que la ejecución deba tener lugar en régimen de actuación urbanizadora, cumplida, en su caso, mediante obras públicas ordinarias, sólo podrán ser realizados por los sujetos públicos y, en su caso, privados legitimados para ello conforme a la L.O.T.A.U.

Los actos de edificación, junto con los de previa o simultánea urbanización en parcelas y solares sólo podrán ser realizados por sus propietarios o los titulares de derechos suficientes al efecto.

En cualquier caso cualquier persona que pretenda elaborar una propuesta de Programa de Actuación Urbanizadora podrá

ser autorizada por el municipio para ocupar temporalmente terrenos a fin de obtener la información precisa, en los términos dispuestos por la legislación expropiatoria. Asimismo, tendrá acceso a la información y documentación que obre en los registros y archivos de las Administraciones Públicas conforme a la legislación general sobre régimen jurídico de éstas.

Los propietarios de terrenos afectados por la iniciativa urbanizadora podrán asociarse como agrupación de interés urbanístico siempre que cumplan los siguientes requisitos:

1. Tener por objeto competir por la adjudicación de un Programa o colaborar con su urbanizador legal de forma convenida con él.

2. Asociar a los propietarios de terrenos que representen más de la mitad de superficie afectada por la iniciativa.

3. Contar con poder dispositivo sobre los terrenos referidos en el apartado anterior.

La afección de un finca a los fines y obligaciones de una agrupación de interés urbanístico podrá ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

4. Haber reconocido el derecho a adherirse como asociado a favor de los terceros propietarios afectados por la iniciativa en las mismas condiciones y análogos derechos a los propietarios fundadores.

La constitución de agrupaciones de interés urbanístico se otorgará en escritura pública a la que se incorporarán sus estatutos y deberá inscribirse en el Registro de Programas de Actuación de Interés Urbanístico dependiente de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Epígrafe 2. Proyectos de Parcelación

Artículo 2.15. Fines y Documentación.

La parcelación, segregación, agregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviere contenido en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

Su contenido contemplará:

–Plano, sobre cartografía oficial, de delimitación de la finca matriz y de las fincas resultantes de la parcelación.

–En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5000 o más detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala no inferior a 1:2000.

–En Suelo Urbano o Urbanizable, la finca matriz se definirá a escala 1:2000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala no inferior a 1:500 si la superficie de las parcelas resultantes privada es inferior a 5.000 m² y a escala no inferior a 1:1000 en caso contrario, con curvas de nivel de metro en metro.

–En ambos casos deberán incorporar la totalidad de las determinaciones gráficas del proyecto en soporte magnético con un formato universal (DXF o similar) excepto que se trate de actuaciones de regularización de linderos que por su reducida dimensión no suponga la definición de parcelas de nueva creación.

Cuando la parcelación afecte al Suelo Urbano o Urbanizable y conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios el proyecto contendrá las cédulas urbanísticas.

Artículo 2.16. Formulación.

Los Proyectos de Parcelación, Rústica o Urbanística, podrán ser formulados por el Ayuntamiento o los propietarios del suelo; se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencia.

Epígrafe 3. Proyectos de Expropiación

Artículo 2.17. Fines y Objetivos.

Los proyectos de Expropiación forzosa para la ejecución de los Sistemas Generales y para las actuaciones aisladas en Suelo Urbano, se ajustarán a lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa, y a lo regulado en el artículo 33 y siguientes de la Ley del Suelo estatal 6 de 1998.

Artículo 2.18. Documentación.

Los Proyectos de Expropiación para la ejecución de un Polígono de Ejecución contendrán los siguientes documentos:

a) Determinación del polígono, según la delimitación ya aprobada, con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos, acompañados de un plano de

situación a escala 1:50.000 del término municipal y de un plano parcelario a escala 1:2.000 a 1:5.000.

b) Fijación de precios con la clasificación razonada del suelo, según su calificación urbanística.

c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.

SECCIÓN 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 2.19. Clases de proyectos.

La ejecución de las determinaciones del Plan de Ordenación y de sus instrumentos de desarrollo se llevara a cabo mediante los proyectos técnicos, formulados para la iniciativa privada o pública, incluidos en alguna de las siguientes clases:

- De Urbanización.
- De Edificación.
- De Actividad.

Epígrafe 1. Proyectos de Urbanización y Obras de Infraestructuras

Artículo 2.20. Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización contendrán las siguientes determinaciones:

a) 1. Los Proyectos de Urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones.
- Cuadros de precios descompuestos.
- Presupuesto.

2. No será necesaria la formulación del pliego de condiciones económico-administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.

b) 1. Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos relacionados en el apartado 1 del artículo anterior, serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.

2. Se incluirán en el Proyecto de Urbanización los servicios urbanísticos a que hace referencia el artículo 53.2, cuando se hayan estimado necesarios en el Plan Parcial.

3. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Artículo 2.21. Proyectos de Obras de Infraestructura.

Los Proyectos de Obras de Infraestructuras se formularán para urbanizar integralmente y dotar de todos los servicios urbanísticos a áreas y parcelas parcialmente urbanizadas; los proyectos de Obras de Infraestructuras contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución por técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas Generales de Urbanización.

Epígrafe 2. Proyectos de Edificación

Artículo 2.22. Tipos de Obras.

A los efectos de la definición de proyectos de edificación y de la aplicación de las condiciones de aprovechamiento y régimen de tolerancias en el presente Plan de Ordenación, las obras se clasifican en:

- Obras de Demolición.
- Rehabilitación y Reforma.

- Ampliación.
- Nueva Planta.
- Obras complementarias de edificación y uso del suelo.

1. Son obras de Demolición tanto las obras que conllevan la total demolición del edificio o su total vaciado interior como aquellas que suponen la desaparición de una parte de la edificación o construcción.

2. Son Obras de Rehabilitación y Reforma aquellas que están encaminadas a garantizar tanto la seguridad estructural y constructiva del edificio como las destinadas a racionalizar la distribución de los espacios habitables del mismo.

Dentro de éste tipo de obras se incluirán aquellas destinadas a adecuar las instalaciones de agua, saneamiento, electricidad, etc. a las normas y estándares actuales, así como las destinadas a mejorar y renovar total o parcialmente los materiales de acabados (sustitución de los pavimentos, alicatados, carpintería exterior o interior, la pintura, etc.).

3. Son Obras de Ampliación aquellas destinadas a aumentar o modificar la forma y superficie total construida de una construcción existente.

4. Son obras de Nueva Planta aquellas que se ejecutan ex-novo sobre un solar anteriormente no edificado, sobre un área de parcela libre que no tenga agotada la edificabilidad establecida, o como sustitución de una edificación existente sobre la que previamente se ha realizado una Obra de Demolición.

5. Son obras complementarias de la edificación y uso del suelo aquellas comprendidas en las apartados anteriores y que estén encaminadas al tratamiento de la configuración física de la parcela (movimiento de tierras/jardinería), pavimentación de vías públicas, etc.

Artículo 2.23. Proyecto de Demolición.

Los Proyectos de demolición deberán contener un plano de localización de la finca sobre cartografía catastral del municipio a escala no inferior a 1:2000 si se trata de suelo urbano o urbanizable y no inferior a 1:5000 en el suelo rústico.

Detallaran el alcance de la demolición, total o parcial, con documentación gráfica a escala no inferior a 1:200.

Cuando afecten a elementos estructurales de la construcción será preciso proyecto suscrito por técnico competente.

Artículo 2.24. Proyecto de Rehabilitación, Ampliación o Nueva Planta.

Los proyectos, que deberán ir suscritos por técnico competente, deberán contener un plano de localización de la edificación proyectada sobre cartografía catastral del municipio a escala no inferior de 1:5.000 si es Suelo Rústico y no inferior a 1:2.000 si es Suelo Urbano o Urbanizable.

Los proyectos incorporarán tanto un cuadro resumen comparado entre los parámetros de la ordenanza de aplicación y las características volumétricas, de uso y emplazamiento del proyecto sobre la parcela como el plazo máximo previsto para la ejecución de la obra.

Los Proyectos de Ampliación contendrán el levantamiento gráfico a escala adecuada (mínimo E 1:200) de la edificación en su estado original así como estudio de la incidencia de la ampliación sobre el edificio original.

Artículo 2.25. Proyecto de Obra Menor.

Para los casos de Obra Menor, tal como queda definida, en el artículo 2.34 de las presentes Normas Urbanísticas, la solicitud que no necesitaria de presentación de proyecto técnico, deberá acompañarse de:

- Plano de situación de la obra.
- Croquis acotado de lo que se pretende realizar (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela).
- Relación de materiales a utilizar.
- Presupuesto real de la obra.

En obras de ampliación el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos complementarios acotados de planta, sección y alzado en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas.

Artículo 2.26. Proyecto de Obras Complementarias.

Tales obras comprenden desde las instalaciones de arquitectura o de ingeniería civil (puentes, fuentes, etc.), no incluidas dentro de un proyecto de urbanización, hasta las obras que no suponen el cerramiento de volumen construido alguno tales como cerramientos de parcelas, vallas publicitarias, movimientos de tierras, acondicionamientos del espacio de parcela anejo a la edificación, instalación de andamios y apeos, tales y plantaciones de árboles, etc.

La documentación de los Proyectos de Obras Complementarias estará en función de las características de la obra a realizar, excepto en el caso de obras en movimientos de tierras no incluidos en el proyecto de edificación de una parcela y que impliquen la alteración de la altimetría existente de la misma en mas de ciento veinte (120) centímetros, en cuyo caso será preciso de un proyecto que contenga como mínimo:

- Memoria justificativa de la conveniencia y fin de la obra.
- Plano de situación a escala mínima de 1:5000.
- Plano en su caso de la alineación oficial prevista a escala mínima 1:1000.
- Plano de altimetrías actuales y futuras, abarcando al menos todas las parcelas colindantes y el espacio público de acceso a la parcela.

Artículo 2.27. Proyectos de Instalación o Actividad.

Se entiende por Proyecto de Actividades y/o Instalaciones aquellos documentos técnicos que vienen a definir la organización de las instalaciones y los elementos mecánicos que precisa un local para posibilitar el uso y desarrollo de una determinada actividad.

Deberán especificar en sus documentos plano de situación de la actividad sobre cartografía catastral del municipio, a escala no inferior a 1:5.000 si es en Suelo Rústico y 1:2.000 si es Suelo Urbano o Urbanizable.

En su memoria desarrollarán y justificarán el cumplimiento de la normativa del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas y Peligrosas, del Reglamento de Espectáculos públicos o de la normativa vigente en cada momento que le sea de aplicación, así como del cumplimiento de la normativa propia de las empresas suministradoras de servicios.

En el medio rústico dentro de la normativa a contemplar deberá tenerse en cuenta aquella correspondiente a estudios y calificación del posible impacto ambiental (Real Decreto 1302 de 1986 y Ley 10 de 1991 y reglamentos de los mismos).

CAPÍTULO 2. LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN

Artículo 2.28. Actos sujetos a licencia.

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 no incluidas en proyectos de reparcelación.
- b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
- c) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.
- e) Las obras que modifique la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.
- f) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
- g) La demolición de las construcciones, no declaradas de ruina inminente.
- h) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- i) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los de abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivos, sin que los simples surcos para labores agrícolas tengan tal consideración.
- j) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- k) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que

contribuyan al deterioro o degradación del mismo.

- 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.
- o) La instalación de invernaderos.
- p) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- q) Las instalaciones que afecten al subsuelo.
- r) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.
- s) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- t) Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.
- u) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

Están también sujetos a licencia los actos de construcción, edificación y uso del suelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular del dominio público.

Cuando los actos de construcción, edificación y uso del suelo sean promovidos por el municipio 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 la L.O.T.A.U., sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación régimen local.

Artículo 2.29. Autorización de actividades provisionales.

Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos y obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.

La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto en las licencias de obra. Cuando la característica de la licencia solicitada pueda suponer a juicio del Ayuntamiento un impacto fuera del ámbito para el que se solicita la licencia, se notificará la solicitud a los afectados por tal acto y la Corporación estudiará las alegaciones presentadas y relacionar las mismas en la aprobación o denegación de la licencia solicitada.

Los actos promovidos por órganos del Estado o entidades de derecho público estarán igualmente sometidos a licencia.

Artículo 2.30. Ordenes de ejecución.

La Administración urbanística podrá dictar órdenes de ejecución de actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística con el fin de preservar las disposiciones, principios y valores contenidos en dicha ordenación.

Las órdenes de ejecución tienen carácter ejecutivo. La Administración podrá suplir la actividad del destinatario mediante los medios de ejecución forzosa previstos en la legislación de régimen jurídico de las administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común.

La Administración urbanística podrá dictar órdenes de ejecución:

- a) Por incumplimiento del deber de conservación que consistirá en las operaciones de reparación o restauración legalmente exigibles, salvo que por motivo de la falta del cumplimiento de este deber haya sobrevenido la ruina, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 139 de la L.O.T.A.U.
- b) Para la restauración o minoración del impacto de actividades no previstas o contrarias al orden de valores, los principios y disposiciones contenidas en la presente Ley o la normativa que la desarrolla o complementa.

Las órdenes de ejecución implicarán operaciones de reparación, demolición o de medidas de corrección del impacto que se juzguen imprescindibles para la preservación de los valores, los principios y disposiciones contenidas en la presente Ley o la normativa que la desarrolla o complementa.

La Administración comunicará al particular la orden de ejecución incluyendo:

- a) Identificación del motivo o motivos que justifican la adopción de la orden de ejecución.
- b) Relación de actividades que se integran en la orden de ejecución.
- c) Plazo para su ejecución y advertencia de la posibilidad de la utilización de los medios de ejecución forzosa antes indicados.
- d) En su caso, invitación a formular el correspondiente proyecto técnico.

El particular recibida la comunicación tendrá un plazo de quince días para la formulación de las alegaciones y aportación de documentos y, en su caso, del proyecto técnico.

Reglamentariamente se podrá prever un plazo superior al indicado en el presente apartado.

Simultáneamente a este trámite se dará información a las Administraciones afectadas bien por las actividades que motivaron la adopción de la orden de ejecución, bien por la ejecución de la misma.

A la vista de las alegaciones e informes que se aporten al procedimiento la Administración resolverá el contenido y condiciones de la orden de ejecución.

El destinatario de la orden de ejecución deberá abonar los gastos de elaboración de proyecto, las tasas que sean legalmente exigibles por su tramitación, y las operaciones de ejecución material de la orden. La Administración podrá recaudar las anteriores cantidades por los procedimientos de ejecución previstos en la legislación general del Estado.

La Administración Pública podrá acordar de plano las medidas necesarias para salvaguardar la integridad física de las personas o sus bienes así como los principios y valores proclamados en la presente Ley respecto de los riesgos inminentes derivados del estado de obras, construcciones, instalaciones o terrenos. Las anteriores actuaciones se realizarán por la propia Administración que los acuerden la cual podrá recabar, si ello fuera posible, la colaboración de los titulares de los terrenos, instalaciones, edificaciones o construcciones. Adoptadas las medidas imprescindibles para la salvaguarda de tales bienes jurídicos se procederá a tramitar el correspondiente expediente de orden de ejecución de acuerdo con lo previsto en la presente disposición.

El incumplimiento de la orden de ejecución habilita a la Administración Pública para expropiar el inmueble bajo cualquiera de las modalidades previstas en la presente Ley.

Artículo 2.31. Actuaciones comunicadas.

Estarán sujetas al régimen de comunicación las siguientes actuaciones urbanísticas.

–Obras de conservación que para su realización no precisan de la colocación de andamios.

–Obras de acondicionamiento menor de locales y viviendas que no afecten a su distribución interior ni impliquen la apertura de nuevos huecos y a su estructura.

–Acondicionamiento de espacios libres de parcela (ajardinamientos, pavimentación, implantación de bordillos, con excepción de implantación de instalaciones en el espacio público.

–Limpieza de solares.

Artículo 2.32. Contenido de las actuaciones comunicadas.

La comunicación deberá ser presentada en el Registro del Ayuntamiento debiéndose hacer constar los siguientes datos mínimos.

–Identificación y domicilio del interesado.

–Datos del inmueble, con indicación de planta y puerta, solar o parcela afectados.

Analizada la comunicación y en función de la adecuación o no de su contenido al ordenamiento urbanístico y a las prescripciones de la presente Ordenanza, la tramitación de los actos comunicados, concluirá de alguna de las siguientes formas:

Cuando se estime que la actuación comunicada no está incluida entre las enumeradas en la presente Sección, en plazo no superior a diez días, contados desde la fecha de entrada en el registro, se notificará al interesado la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencias de que se trate.

En los demás casos, se estimará concluso el expediente y se ordenará, sin más trámites, el archivo de la comunicación.

Artículo 2.33. Obras de Tramitación Abreviada.

Las obras definidas en el artículo 2.34 de las presentes Normas Urbanísticas como Obra Menor, dentro de los apartados 3 y 5, por su escasa relevancia y reducida incidencia en el entorno urbanístico se tramitarán por el procedimiento abreviado detallado en el artículo siguiente.

Artículo 2.34. Procedimiento de Obras de Tramitación Abreviada.

El procedimiento se iniciará mediante solicitud que contendrá, al menos, los datos señalados en el artículo 70 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, al que se acompañará la documentación establecida en cada caso por el Plan.

Para el cómputo de los plazos de tramitación, se considerará iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa en el Registro del Ayuntamiento.

Los servicios competentes dispondrán un plazo de diez días para examinar la solicitud y la documentación aportada.

Si la solicitud de iniciación no reúne los requisitos señalados por la legislación vigente, o si la documentación está incompleta, se requerirá al interesado para que, en el plazo de diez días, subsane la falta o acompañe la documentación preceptiva o se comunicará al interesado la improcedencia a iniciar el expediente por el procedimiento abreviado, teniendo el interesado un plazo de diez días para ratificarse en su solicitud mediante el procedimiento adecuado, o para desistir de su solicitud,

Transcurrido el plazo señalado, si el interesado no hubiese completado la documentación, se procederá al archivo de las actuaciones, conforme a lo preceptuado en el artículo 71 de la L.R.J.A.P.

Una vez completa la documentación, se emitirá informe técnico y jurídico, que finalizará con propuesta en alguno de los siguientes sentidos :

–De denegación, cuando la actuación proyectada no cumpla con la normativa aplicable, o

–De otorgamiento, indicando, en su caso, los requisitos o las medidas correctoras que la actuación proyectada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.

La resolución de la licencia deberá producirse en un plazo no superior a dos meses desde el inicio del expediente.

El transcurso de dicho plazo máximo fijado en el número anterior, podrá interrumpirse por una sola vez mediante requerimiento para subsanación de deficiencia ; el requerimiento deberá precisar las deficiencias y el plazo para su subsanación.

La notificación de la resolución se efectuará de acuerdo con lo prevenido en los artículos 58 y 59 de la L.R.J.A.P., y a la misma se acompañará la correspondiente a la liquidación de la tasa y se entregará al solicitante un ejemplar diligenciado de la documentación presentada.

Artículo 2.35. Resto de Obras y Obras Mayores.

El resto de obras no comprendido en actos comunicados o obras de tramitación abreviada se tramitarán por el procedimiento general.

SECCIÓN 1. SISTEMAS DE GESTIÓN

Artículo 2.36. Clase de Sistemas.

De acuerdo con la L.O.T.A.U. 2 de 1998 se establecen dos sistemas de Gestión del Suelo:

- Gestión directa.
- Gestión indirecta.

Artículo 2.37. Gestión Directa del Suelo.

Cuando se haya adoptado la forma de gestión directa, La Administración actuante podrá optar, motivadamente y a la vista tanto de las características de la unidad en la que deba realizarse una actuación urbanizadora como de las exigencias del interés público en la ejecución, entre la reparcelación y la expropiación.

La reparcelación se impondrá forzosamente, aunque el procedimiento a tal fin podrá terminarse por acto consensual bajo la forma de convenio urbanístico.

Tanto cuando se proceda mediante reparcelación, como cuando se aplique instrumentalmente la expropiación para la ejecución del planeamiento, la Administración actuante podrá desarrollar la gestión utilizando las alternativas organizativas previstas en la Sección tercera del Capítulo I del Título V artículo 96 y siguientes de la L.O.T.A.U., sin perjuicio de la contratación por el sujeto público gestor, cuando proceda y conforme a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas de las distintas obras de urbanización que comprenda la actuación.

Artículo 2.38. Gestión Indirecta del Suelo.

El urbanizador, que podrá ser o no propietario de suelo, será responsable de ejecutar la correspondiente Actuación Urbanizadora por cuenta de la Administración actuante y según el convenio estipulado, seleccionado en pública competencia al aprobar el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

El urbanizador podrá en cualquier momento y en escritura pública y previa autorización, ceder su condición en favor de tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante la Administración actuante. Este podrá denegar la autorización por razón de menoscabo del interés general o defraudación de la pública competencia en la adjudicación, debiendo en tal caso acordar simultáneamente la prosecución de la actuación por gestión directa o proceder a nueva licitación. La cesión parcial, para tramo o porción minoritaria de la actuación, requerirá que entre cedente y adquirente suman, solidaria o mancomunadamente, una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria.

Para que el urbanizador particular pueda contratar prestaciones accesorias de su gestión con tercero, sin transmitirle sus responsabilidades ante la Administración actuante, bastará que dé cuenta de ello a ésta.

SECCIÓN 2. TIPOS DE OBRAS

Artículo 2.39. Obra Menor.

A los efectos previstos en el presente Plan de Ordenación tendrán la consideración de obra menor, aquellas que cumplan cada uno de los siguientes requisitos:

–Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.

–Que la obra, ya sea de Demolición, Rehabilitación o Reforma o ampliación de nueva planta, no afecte o comprometa a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarios de la misma.

–Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.

–Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo.

Artículo 2.40. Tipos de Obra Menor.

La lista, limitativa, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal es:

1. Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua:

–Construcción o reparación de vados en las aceras (así como su supresión).

–Ocupación provisional de la vía pública para la construcción, amparada en licencia, de obras mayores.

–Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.

–Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obra mayor.

–Colocación de postes de todo tipo.

–Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

–Instalación de cabinas telefónicas, transformadores, buzones de correos, etc. en la vía pública.

2. Obras auxiliares de la construcción:

- Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.
- Construcción de andamios y similares.
- Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obras mayores.
- Acotamiento de fachadas.
- Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
- Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o transcendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
- Construcción o instalación de barracas provisionales de obra siempre que no superen los 12 m² de superficie, exista solicitud simultánea de licencia de obra mayor para el total de las obras en la parcela y se fije en la misma la duración total de las obras y el uso final de la barraca provisional o su demolición.

3. Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios:

- Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
- Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
- Reparación de cubiertas y azoteas.
- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos.
- Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- Colocación de rejillas.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.
- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.
- Formación de aseos, en locales comerciales y almacenes.
- Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la dimensión de los huecos.
- Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencias de obra mayor.
- Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20 por 100 de la superficie de ésta.

4. Obras en las parcelas y en la vía pública:

- Establecimiento de vallas, cercas definitivas o cerramientos de parcela.
- Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta de menos de cincuenta metros cuadrados (50m²) de superficie total.
- Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.
- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que estén exceptuados de licencia.
- Amueblamiento de jardines privados con obras de fábrica.
- Las piscinas privadas al servicio de una única vivienda (no comunales) de superficie de vaso no superior a cuarenta (40) metros cuadrados; cuando la profundidad de la lámina de agua no sea superior a un (1) metro y no precise de elementos estructurales.

Artículo 2.41. Obra Mayor.

Se entiende por Obra Mayor aquella que afecta tanto a elementos estructurales y/o resistentes como a alteraciones y modificaciones de las fachadas, exteriores e interiores, de las edificaciones, incluyendo:

- Obras de Demolición cuando existan elementos estructurales y/o resistentes.
- Obras de Rehabilitación, Modificación y Reforma cuando conlleven ampliación de superficie o volumen y/o afecten a

elementos que forman parte de la estética exterior de la edificación (marquesinas, cargaderos, escaleras, etc.).

-Obras de ampliación cuando afecten a infraestructuras y servicios urbanos y a aumento de la superficie y volumen construidos.

-Obras de Nueva planta de edificación e infraestructuras urbanas.

-Obras Complementarias de la edificación que contengan o afecten a elementos estructurales (apeos, andamios, etc.) y/o alteren la estética urbana (vallas y efectos publicitarios de las dimensiones previstas en la Ordenanza específica).

TÍTULO III. RÉGIMEN DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN GENERAL

SECCIÓN 1. GENERALIDADES

Artículo 3.01. Clasificación del suelo.

El presente Plan de Ordenación Municipal clasifica el suelo del término según la realidad consolidada y el destino previsto para el mismo, distinguiendo las siguientes clases de suelo, cuya delimitación queda definida en la documentación gráfica.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación.

a) El Suelo Urbano Consolidado que comprende tanto las áreas ocupadas por la edificación como aquellas otras en proceso de urbanización como consecuencia del desarrollo del planeamiento.

b) El Suelo Urbano No Consolidado que comprende aquellas áreas colindantes con el actual suelo urbano parcialmente cubiertas por servicios urbanísticos.

c) El Suelo Urbanizable comprende las áreas que por ejecución y desarrollo del Plan de

Ordenación pueden ser ocupadas por la edificación.

d) El suelo rústico es aquel al que el POM. mantiene ajeno a cualquier destino urbano, residencial o industrial sin perjuicio de las tolerancias previstas para el mismo que quedan reguladas en las presentes Normas.

Artículo 3.02. Estructura general

El Plan de Ordenación Municipal define la «estructura general y orgánica del territorio» a través de:

a) La determinación de los sistemas generales y locales de comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos.

b) La asignación de distintas calificaciones que subdividen las clases de suelo en claves de ordenanza, a las que se les asignan usos globales y/o pormenorizados e intensidades de los mismos.

Artículo 3.03.- Derecho a edificar.

El derecho a edificar se alcanza con el otorgamiento de la licencia, y solo se podrá ejercer cuando los terrenos hayan adquirido la condición de solar, para lo cual contarán como mínimo con los servicios de:

-Acceso peatonal y rodado pavimentado en la vía a la que la parcela de frente.

-Abastecimiento de agua potable.

-Evacuación de aguas residuales y pluviales.

-Suministro de energía eléctrica.

-Alumbrado público.

-Telefonía.

Todos ellos con las condiciones mínimas establecidas en las Normas Generales de Urbanización y en situación de prestar servicio por estar conectadas con las redes generales del municipio.

Artículo 3.04. Urbanización y edificación simultáneas.

Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización siempre que concurren, además de los requisitos anteriores los siguientes:

a) Que por el estado de realización de las obras de urbanización el Ayuntamiento considere previsible que a la terminación de la edificación las parcelas cuentan con los servicios necesarios para tener la condición de solar.

b) Que se preste fianza para garantizar el 100 por 100 de la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de

la urbanización y conectar todos sus servicios con las redes y servicios locales. En la valoración de esta garantía podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la pérdida de la fianza y la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños que se les hubiesen irrogado.

Artículo 3.05. Cálculo del aprovechamiento y metodología de aplicación.

A efectos del desarrollo del presente Plan de Ordenación Municipal cada una de las Unidades de Actuación y Sectores constituyen un Área de Reparto independiente, no precisándose transferencias de aprovechamiento para su desarrollo.

El Aprovechamiento Lucrativo de un Área de Reparto o polígono será la superficie total construida de cada una de las claves de ordenanza, excluidos los suelos destinados a equipamiento y dotaciones de uso y titularidad pública.

El Aprovechamiento Urbanístico de un Área de Reparto o polígono será la suma de cada uno de los aprovechamientos lucrativos del polígono multiplicados por el coeficiente de homogeneización de uso tipología correspondiente establecidos en el artículo siguiente.

El coeficiente de Aprovechamiento Tipo de un Área de Reparto o polígono será el resultado de dividir el Aprovechamiento Urbanístico del polígono entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público ya existente.

Al adjudicatario de los Programas de Actuación Urbanizadora, y en su caso a los propietarios de suelo les corresponderá el 90 por 100 del Aprovechamiento Tipo del polígono o Área de Reparto al que pertenezcan.

A la propiedad del suelo, en el sistema de gestión indirecta (iniciativa privada) le corresponde el 90 por 100 del producto del Aprovechamiento Tipo por la superficie de parcela aportada. Para la asignación final a los mismos del aprovechamiento lucrativo se dividirá dicho producto entre el coeficiente de homogeneización del uso que se pretende adjudicar, obteniéndose así la superficie edificable a adjudicar, la cual dividida por la edificabilidad de la clave de ordenanza dará la superficie de parcela asignable.

Artículo 3.06. Los coeficientes correctores de uso y tipología.

A efectos del cálculo del Aprovechamiento Urbanístico se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización:

- Uso residencial: Vivienda libre, 1,25.
- Vivienda protegida, 1.
- Uso Público Comercial, 1,30.
- Uso dotacional, 0,8.
- Uso industrial, 0,7.
- Uso deportivo, 0,6.
- Uso aparcamiento, 1.

En caso de delimitación de nuevas Áreas de Reparto, cuando éstas no establezcan coeficientes de homogeneización se utilizarán los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad equidistributiva que la fijación de coeficientes debe perseguir.

El Plan establece coeficientes correctores al objeto de bonificar aquellas parcelas en las que se realicen actos de edificación acogidos a medidas administrativas de fomento social de la vivienda.

Artículo 3.07. Las transferencias de aprovechamiento.

En Áreas de Reparto de nueva delimitación que pudieran delimitarse en revisiones o modificaciones del presente Plan de Ordenación Municipal los propietarios de una parcela o solar pueden transferir su correspondiente aprovechamiento privativo a otras parcelas o solares que cuenten con excedentes de aprovechamiento. Estos son adquiridos en virtud de aquellas transferencias, que legitimará la posterior edificación de los mismos.

La transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por el Ayuntamiento, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas o solares implicados.

Dicha transferencia, así como la incorporación de terrenos al patrimonio municipal de suelo que conlleve, deberá ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

La validez de toda transferencia exigirá la cesión gratuita al Municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de los terrenos cuyo aprovechamiento privativo sea transferido y la paridad en términos de valor urbanístico entre dicho aprovechamiento privativo y el excedente de aprovechamiento urbanístico que es objeto de adquisición con la transferencia.

Las reparcelaciones voluntarias, concertadas entre los afectados para la concreción del cumplimiento de sus deberes y obligaciones urbanísticas en los términos más acordes con sus preferencias, se tramitarán y aprobarán por la Administración actuante conforme a lo dispuesto en los artículo 73 y precedentes de la L.O.T.A.U.

Artículo 3.08. Las reservas de aprovechamiento.

Con motivo de la transmisión al dominio público de terrenos con destino dotacional se podrá hacer reserva del aprovechamiento privativo correspondiente a ellos, para su posterior transferencia.

Según se trate de una transmisión a título oneroso o gratuito, podrá hacer la reserva, en su favor.

a) El propietario del terreno cedido gratuitamente a la Administración competente.

Procederá la reserva de aprovechamiento, con motivo de una cesión de terrenos, cuando no de lugar, directa e inmediatamente, a la adquisición de un excedente de aprovechamiento urbanístico. No podrá, por tanto, reservarse el aprovechamiento para ulterior transferencia, quien efectúe la cesión como consecuencia de inmediata transferencia o de una reparcelación.

b) La Administración o el urbanizador que sufrague el precio del terreno dotacional, cuando éste se adquiera para su destino público en virtud de una transmisión onerosa, voluntaria o forzosa.

No habrá lugar a la reserva de aprovechamiento si la adquisición onerosa del terreno dotacional público va acompañada, por expropiación conjunta tasada a un precio medio, con la de otros terrenos con excedentes de aprovechamiento urbanístico equivalentes al terreno dotacional público.

La reserva de aprovechamiento deberá ser aprobada por el municipio y se anotará en el Registro de la Propiedad al margen de la transmisión de la que traiga su causa. La reserva se cancelará de igual forma, cuando se transfiera su aprovechamiento. El municipio no podrá denegar la aprobación si, en su día, aceptó la cesión que motivó la reserva. Podrá oponerse a la aprobación el urbanizador, cuando se pretenda adquirir así excedentes de aprovechamiento urbanístico radicados en el ámbito de la correspondiente actuación urbanizadora.

Cuando el aprovechamiento privativo que, en conjunto corresponda a los propietarios afectados por un Programa de Actuación Urbanizadora sea inferior al total aprovechamiento urbanístico de los terrenos comprendidos por éste, el urbanizador que financie la diferencia podrá reservarse el aprovechamiento que corresponda a la diferencia.

El titular de una reserva de aprovechamiento podrá solicitar su expropiación, cuando hayan transcurrido más de tres años desde la constitución de la reserva o el menor plazo que resulte de la aplicación del artículo 127 de la L.O.T.A.U.

SECCIÓN 2. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

Epígrafe 1. Conservación de la edificación y edificaciones provisionales

Artículo 3.09. Conservación.

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier edificación o instalación erigida, a lo largo de todo el período de vida de estas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato público.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón el interés turístico o estético, podrá ser exigida a través de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos competentes al efecto.

Su regulación será la establecida en el artículo 137 la L.O.T.A.U. 2 de 1998.

Artículo 3.10. Declaración del estado ruinoso.

Se declara el estado ruinoso de una construcción en los siguientes supuestos:

- Daño no reparabile técnicamente por medios normales.
- Coste de la reparación superior al 50 por 100 del valor actual de la edificación, sin incluir en los mismos los costes de elementos ornamentales y de decoración ni de reposición de instalaciones (electricidad, agua, etc.) o del terreno.
- Circunstancias urbanísticas que aconsejaran su demolición.

La actuación del Ayuntamiento se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes para todo el conjunto urbano, en la línea de actuación prevista en el artículo 21.3 del la Ley 16 de 1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español y concordantes de la Ley del Patrimonio de Castilla-La Mancha (Ley 4 de 1990, de 30 de mayo).

Artículo 3.11. Construcciones e instalaciones de carácter provisional.

En el suelo rústico y urbanizable podrán ejecutarse aquellas obras de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, la autorización deberá ser aceptada por el propietario y deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

El arrendamiento y el derecho de superficie de las construcciones provisionales estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos y en todo caso finalizarán con la orden del Ayuntamiento acordando la demolición o desalojo para ejecutar los Proyectos de Urbanización.

Epígrafe 2. Incidencia del Plan sobre las edificaciones existentes**Artículo 3.12. Régimen.**

En todas las clases de suelo las construcciones e instalaciones, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación.

Artículo 3.13. Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa.

Son aquellas que se ajustan en cuanto a usos y edificación a las determinaciones establecidas para cada zona de ordenanza en el Suelo Urbano y Urbanizable y a las señaladas en las Normas, para los situados en el Suelo Rústico.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalla para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo Rústico, por el procedimiento descrito en estas Normas, en el curso de la cual se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas.

No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas instalaciones, en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.

Y, en el Suelo Rústico, las condiciones que el Ayuntamiento y la Comisión Provincial de Urbanismo puedan fijar en el trámite de calificación urbanística y concesión de la licencia de obras.

Artículo 3.14. Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación.

Se exceptúan las industrias, que se rigen por lo establecido en el artículo siguiente así como en las disposiciones transitorias de las presentes Normas.

En estos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad, ornato y conservación.
- La corrección del impacto en el medio de la instalación o la actividad.
- La integridad del dominio público.

Podrán asimismo autorizarse obras de consolidación siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para

garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior, y en aquellas situadas sobre Suelo Rústico, las que el Ayuntamiento o la Comisión Provincial de Urbanismo puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia.

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en las edificaciones e instalaciones que estuviese previsto por la Administración su demolición o adquisición o expropiación en el plazo de quince años.

Artículo 3.15. Instalaciones industriales existentes que queden fuera de ordenación.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas en el artículo anterior para las construcciones e instalaciones fuera de ordenación, con la salvedad siguiente:

En todas las industrias existentes, salvo aquellas cuya actividad sea incompatible con la zona o medio en que se ubican, podrán ser autorizadas con carácter general obras de reforma o ampliación dentro de los límites establecidos en esta Normativa.

En todo caso no se autorizarán obras de reforma o ampliación de estas instalaciones en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente –garantizadas en este caso mediante aval– las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el artículo 3.14.

CAPÍTULO 2. REGIMEN DEL SUELO URBANO**Artículo 3.16.- Definición.**

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación; en ellos se expresa la división en zonas de ordenanza a efectos de aplicación de la normativa específica.

Artículo 3.17. Régimen del suelo urbano.

El régimen urbanístico del suelo urbano para el que el planeamiento territorial y urbanístico establezca o prevé, a efectos de su ejecución, la delimitación de unidades de actuación, es el propio del suelo urbanizable en los términos previstos en el artículo 68 de la L.O.T.A.U.; a los efectos de su valoración, se tasarán como suelo urbano aun antes de ser programado.

El régimen del suelo urbano no incluido en Unidades de Actuación será:

a) Los terrenos estarán legalmente vinculados a la edificación y al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística, así como afectados al cumplimiento de los deberes pendientes derivados del planeamiento urbanístico.

A los efectos del párrafo anterior, las cesiones de suelo serán:

1. Las necesarias para obtener la condición de solar de entre las prescritas para el suelo urbanizable en el apartado 1) de la letra b) del artículo 68 de la L.O.T.A.U.

2. La prevista en el apartado 2) de la misma letra b) del citado artículo 68 de la L.O.T.A.U., calculada sobre la diferencia entre el aprovechamiento urbanístico permitido por el nuevo plan y el preexistente lícitamente realizado.

3. La parte proporcional de suelo dotacional a que se refiere el número 3 del artículo 71 de la L.O.T.A.U.

b) Los propietarios tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico lucrativo de que sea susceptible su parcela o solar, minorado, en su caso, en la cuantía de la cesión a que se refiere el apartado anterior.

A los efectos de la materialización del aprovechamiento a que alude el párrafo anterior, podrá autorizarse la edificación aún cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que quede debidamente garantizada la simultánea y completa urbanización.

c) Los terrenos obtenidos por la Administración Municipal en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto quedarán afectados a los destinos previstos por el planeamiento territorial y urbanístico.

Epígrafe 1. Subdivisión del Suelo Urbano**Artículo 3.18. División del Suelo Urbano.**

Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en el Plan de Ordenación Municipal y a los mecanismos de desarrollo del planeamiento y de la gestión establecidos dentro del suelo urbano se distinguen las siguientes categorías dentro de esta clase de suelo:

- a) Suelo Urbano Consolidado (de actuación asistemática).

- Con aplicación directa de ordenanza de las Normas.
- b) Suelo Urbano No Consolidado (Polígonos de Ejecución):
- Unidades de Actuación (UA).
- Áreas de Planeamiento en Desarrollo (APD).

Epígrafe 2. El suelo urbano Consolidado de ejecución asistemática

Artículo 3.19. Definición.

Se define como el suelo urbano consolidado en el cual para su desarrollo y edificación basta con la solicitud de licencia de acuerdo con las determinaciones de la clave de ordenanza (uso y volumetría) establecidas en el planeamiento, ya que corresponden a terrenos con características propias y legales de solares.

Artículo 3.20. Derechos/obligaciones suelo de ejecución directa.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos que se encuentren en esta situación, y sin perjuicio de que en su momento se incluyan en Unidades de Actuación que pudieran delimitarse, serán los que se derivan por lo establecido en la L.O.T.A.U.

La total urbanización de calles sin urbanizar correspondientes a áreas incluidas dentro de esta categoría de suelo urbano se realizará directamente por el municipio repercutiéndose el coste de las obras entre las parcelas con frente a la calle objeto del proyecto en función de la edificabilidad asignada por el POM. a dichas parcelas, excepto que exista Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento y los propietarios afectados en cuyo caso se estará a lo que disponga este.

Epígrafe 3. El Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 3.21. Definición y tipos.

Pertencen a este tipo de suelo las áreas que tienen una ordenación prefijada en el Plan de Ordenación Municipal, que por la inadecuación de la estructura catastral a dicha ordenación, por su obsolescencia o por no disponer de la totalidad de los servicios urbanos, precisan de la redacción de un Proyecto de Obras de Infraestructuras, y en su caso de un Programa de Actuación Urbanizadora, que permita con su ejecución transformar la totalidad de las parcelas en solares, repartir los beneficios y cargas de planeamiento y trasladar al Ayuntamiento la totalidad de los suelos de cesión establecidos para cada uno de ellos singularmente, de acuerdo con los aprovechamiento y alineaciones fijadas.

La delimitación de estos Polígonos de Ejecución, definidos en los planos de gestión y en los Anexos Normativos se considera tramitada, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con el presente Plan de Ordenación.

Con la aprobación definitiva de los mismos se entenderá sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias en el ámbito del Polígono hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanizadora o Proyecto de Reparcelación o Expropiación a que hubiera lugar.

Dicha suspensión de licencias también será de aplicación, aún cuando no sea necesaria la reparcelación, hasta que se produzca el acuerdo de la Administración por el que se declara innecesaria la reparcelación.

Todas las Unidades de Actuación deberán contemplar en su desarrollo la cesión al Ayuntamiento al menos del 10 por 100 del Aprovechamiento Tipo total, así como las cesiones de zonas verdes y dotaciones (sin incluir las comerciales) previstos en el fichero normativo de la presente Revisión.

Para el cálculo de la cesión del 10 por 100 del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto o polígono se estará a lo previsto en el artículo 3.05 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 3.22. División.

Dentro del Suelo Urbano No Consolidado se establece la siguiente diferenciación

- a) Unidades de Actuación.
- b) Áreas de Planeamiento en Desarrollo.

Artículo 3.23. Las Unidades de Actuación.

Son los polígonos cuyas condiciones de ordenación y gestión se establecen directamente por el propio Plan de Ordenación Municipal en las fichas individualizadas que se adjuntan en los Anexos Normativos y en los planos de ordenación.

A efectos del desarrollo del POM., se establecen las siguientes Unidades de Actuación :

Ident.	Nombre	Uso característico	Sistema de actuación	Núm. Área Reparto
UA-0	Santa Ana	Industrial	Indirecta	0
UA-1	Malo de Medina	Industrial	Indirecta	1
UA-2	Norte c/ de la Peña	Residencial	Indirecta	2
UA-3	Santa Ana	Residencial	Indirecta	3
UA-4	Plaza del Santísimo	Residencial	Indirecta	4
UA-5	S. Ana/Avda.Madrdejos	Residencial	Indirecta	5
UA-6	Bauca/Boleo	Residencial	Indirecta	6
UA-7	Alarcón-Avda.de la Mancha	Residencial	Indirecta	7
UA-8a	Alarcón. Camino Cementerio	Residencial	Indirecta	8a
UA-8b	C.Blancas-Area Reparto Especial	Residencial	Indirecta	8b
UA-8c	C.Blancas-Municipal Oeste	Residencial	Directa	8c
UA-8d	C.Blancas-Sur	Industrial	Indirecta	8d
UA-9	Alarcón-c/de la Rosa Oeste	Residencial	Indirecta	9
UA-10	Camino Corral Almaguer	Industrial	Indirecta	10
UA-11	Avda.Mancha Norte	Residencial	Indirecta	11
UA-12	Av.Mancha-Area Reparto Especial	Residencial	Indirecta	12
UA-13	Ermita-Las Eras	Industrial	Indirecta	13
UA-14	Solana-Quero Norte.	Residencial	Indirecta	14
UA-15	Concepción-Avda.Madrdejos	Residencial	Indirecta	15
UA-16	Jorge Guillén	Residencial	Indirecta	16
UA-17	Camino Chacón Norte	Residencial	Indirecta	17
UA-18	Camino de Tirez Este	Residencial	Indirecta	18
UA-19	La Bodega	Industrial	Indirecta	19
UA-20	Camino Chacón	Residencial	Indirecta	20
UA-21	Camino Cuesta Endrina	Indust.-Residencial	Indirecta	21
UA-22	Peñuelas-Tembleque	Industrial	Indirecta	22
UA-23	Cuestas Blancas Sur	Residencial	Indirecta	23

Ident.	Nombre	Uso característico	Sistema de actuación	Núm. Área Reparto
UA-24	Camino Caballo Roldán	Residencial	Indirecta	24
UA-25	Sierra Sur	Residencial	Indirecta	25
UA-26	Sierra Norte	Residencial	Indirecta	26
UA-27	Plaza del Amor	Zona verde	Directa	27
UA-28	Rincon-Sierras Peladas	Residencial	Indirecta	28
UA-29	Santa Catalina	Residencial	Indirecta	29
UA-30	Madrid-Cerrajo	Residencial	Indirecta	30

Artículo 3.24. Desarrollo de las Unidades de Actuación.

Aquellas parcelas incluidas en esta delimitación en los planos de ordenación y gestión se desarrollarán de acuerdo tanto con lo establecido en las fichas incluidas en los Anexos Normativos.

A efectos de su desarrollo se considerara que cada U.Actuación constituye un área independiente de equidistribución de aprovechamiento, no existiendo por tanto transferencias de aprovechamiento entre unas unidades y otras.

Todas las Unidades de Actuación deberán ceder al municipio el 10 por 100 del Aprovechamiento lucrativo correspondiente a las parcelas netas (una vez excluidos las zonas verdes, y dotaciones publicas –no comerciales– de cesión y el espacio viario.

Artículo 3.25. Las Areas de Planeamiento en Desarrollo.

Corresponde a los polígonos sujetos a condiciones específicas de ordenación y/o gestión en las anteriores Normas Subsidiarias, o en alguna de sus figuras de desarrollo, en los que aún no se han completado totalmente los procesos de cesión, equidistribución y urbanización en proceso de urbanización y edificación en el momento de redactarse el actual Plan de Ordenación Municipal, y que se recogen con las determinaciones de calificaciones y aprovechamientos contenidas en los documentos aprobados en su día por el Ayuntamiento; quedan recogidos en la documentación gráfica como APD. Su régimen jurídico será el previsto en la Ley del Suelo para el suelo urbano.

A los efectos del desarrollo de las Plan de Ordenación Municipal, se establecen las siguientes áreas de planeamiento en desarrollo :

IDENT.	NOMBRE
APD-06.O	Pozo del Amor-Sur Residencial
APD-02.S	Camino Chacón Residencial
APD-04.S	Crta.Villafranca-c/Chacón y Tirez
APD-25	Crtra. Villafranca Residencial
APD-28	Avda. de la Paz
APD-41	Cº Tembleque Industrial
APD-30	La Grumosa Industrial
APD-31	Pozo del Olivar Residencial
APD-9b	C/Badajoz-Prolongación c/Coruña
APD-3	S.Ana/Madrdejos

Artículo 3.26. Desarrollo de las Áreas de Planeamiento de Desarrollo (APD).

Cada uno de los APD constituye un área de reparto independiente no precisándose de transferencias de aprovechamiento entre unos y otros. Su desarrollo será el previsto por los documentos de planeamiento y gestión aprobados para cada uno de ellos con las modificaciones establecidas, que se detallan en la tabla de APD recogida en los Anexos Normativos del presente Plan de Ordenación Municipal.

A efectos del cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas, las Áreas de Planeamiento en Desarrollo no deberán ceder el 10% de su aprovechamiento lucrativo si ya lo realizaron con anterioridad.

CAPÍTULO 3. EL SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN 1. GENERALIDADES

Artículo 3.27. Definición.

Constituirán el Suelo Urbanizable los terrenos que el Plan de Ordenación Municipal declara aptos para ser urbanizados y se delimita como tal en la serie de planos P1. Clasificación del Suelo y P3. Gestión del Suelo.

El ámbito del Suelo Urbanizable es el grafiado en los planos normativos a escala 1:5000 y/o más detallados incluidos dentro de la documentación de la elaboración del Plan.

A efectos de su desarrollo el Suelo Urbanizable tal como establece la L.O.T.A.U. se divide en:

- Suelo Urbanizable sin programar, y
- Suelo Urbanizable con Programa de Actuación Urbanizadora.

A los efectos e presente Plan de Ordenación Municipal la totalidad del Suelo Urbanizable pertenece a la categoría de Suelo Urbanizable din Programar en tanto no se aprueba el Programa de Actuación Urbanizadora de los distintos sectores delimitados. Para una adecuada disponibilidad e suelo en el municipio, de acuerdo a las necesidades, se estará a la prioridad y programación de los sectores definida en los ficheros normativos del Plan de Ordenación.

Artículo 3.28. Obligaciones de los propietarios.

En desarrollo del Suelo Urbanizable los propietarios del suelo están obligados a:

1. Costear la totalidad de las obras de urbanización del polígono y los gastos complementarios correspondientes.
2. Costear la ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye el polígono, en la forma y cuantía establecida al aprobar cada Plan Parcial.
3. Costear los gastos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización hasta la recepción de estas por el Ayuntamiento.
4. Efectuar ante notario, gratuita y libre de cargas y gravámenes, las cesiones de:
 - Terrenos destinados a Sistemas Generales incluidos y/o asignados al Sector.
 - Terrenos destinados a viales interiores.
 - Terrenos destinados tanto a Sistemas Interiores del P.Parcial (docentes, deportivos, dotacionales, viario, y zonas verdes) como los correspondientes a la localización del A.Tipo de cesión.
 - Terrenos para localizar el 10 por 100 del aprovechamiento lucrativo del polígono o compensación económica equivalente.
5. Cumplir los plazos previstos en el Plan Parcial para su desarrollo y ejecución.
6. Edificar los solares resultantes en los plazos que se establezcan en el P. Parcial.

Epígrafe 1. Desarrollo del Suelo Urbanizable.

Artículo 3.29. El régimen del Suelo Urbanizable sin Programar.

En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.

En el suelo urbanizable a que se refiere el párrafo anterior sólo podrán autorizarse:

- 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.

Artículo 3.30. El régimen del suelo urbanizable con Programa de Actuación Urbanizadora.

La aprobación por la Administración del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora supone:

a) La identificación del ámbito espacial concreto que delimita la actuación y la vinculación legal de los terrenos al pertinente proceso urbanizador y edificatorio del sector y en el marco de la correspondiente unidad de actuación.

b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos de la forma de gestión de la actividad de ejecución, a la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y el cumplimiento por éstos de los deberes enumerados en el artículo 51 de la L.O.T.A.U., tal como resulten precisados por el planeamiento territorial y urbanístico y el Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente.

Las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas y patrimonios públicos del suelo serán:

1. La superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, equipamientos culturales y docentes públicos y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

Cuando la superficie total de los terrenos destinados a dotaciones y servicios públicos de carácter urbanístico previamente existente sea igual o superior a la que resulte de la ejecución del planeamiento territorial y urbanístico, se entenderá sustituida una por otra, percibiendo la Administración el exceso, si lo hubiera y en la proporción que corresponda, en terrenos con aprovechamiento lucrativo.

2. La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el diez por ciento del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto.

En los supuestos previstos en la L.O.T.A.U., esta cesión puede sustituirse por el abono en dinero a la Administración Municipal de su valor, dicha compensación económica será evaluada por aplicación de las reglas legales pertinentes.

3. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo que corresponda a la diferencia entre el Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto en la que se integra de acuerdo a lo previsto en el artículo 3.05 de las presentes Normas Urbanísticas.

Esta cesión se realizará con carácter provisional y a reserva de liquidación final, cuando el exceso de aprovechamiento deba destinarse a la compensación de propietarios de terrenos afectados por sistemas generales que no deban obtenerse o no se obtengan por expropiación.

En sectores a los que el POM atribuya un aprovechamiento tipo superior al del área de reparto en la que se encuentren integrados, no podrán aprobarse Planes Parciales de Ordenación que no contengan su división en unidades de actuación. Estos Planes deberán cuantificar siempre el exceso que sobre el aprovechamiento tipo del área de reparto tributan, a los efectos de la participación bien de los propietarios afectados por sistemas generales, bien de la Administración Municipal en las operaciones pertinentes para la justa distribución de beneficios y cargas en el seno de las correspondientes unidades de actuación.

Cuando el aprovechamiento tipo del sector sea inferior al del área de reparto, la Administración actuante podrá autorizar, sin modificar las determinaciones del planeamiento, una reducción de la contribución de los propietarios o una compensación económica a cargo de la misma, procurando equiparar los costes de la actuación a las de otras análogas que hayan resultado viables.

c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus fincas respectivas del noventa por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto con la posibilidad del ejercicio de los derechos determinados en el artículo 50 de la L.O.T.A.U.

En esta clase de suelos podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea ultimación de la urbanización, en las mismas condiciones que en el suelo urbano.

d) La afectación legal de los terrenos obtenidos por la Administración Municipal en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto a los destinos previstos por el planeamiento territorial urbanístico.

SECCIÓN 2. PLANEAMIENTO EN EL SUELO URBANIZABLE

Artículo 3.31. Desarrollo.

El Suelo Urbanizable para su desarrollo se divide en sectores, cuyos ámbitos y aprovechamientos se definen en los planos de clasificación y gestión y cuyas condiciones particulares de desarrollo se establecen para cada sector en las fichas de los Anexos Normativos.

A efectos de la delimitación de las áreas de reparto del Aprovechamiento Tipo se entenderá, en desarrollo de este Plan de Ordenación Municipal, que cada Sector constituye un área de reparto independiente.

Artículo 3.32. Polígonos.

Para su ejecución los Planes Parciales podrán dividir los sectores en polígonos, ateniéndose a los siguientes criterios:

-Los polígonos se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento en cada uno de ellos de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización del conjunto del Sector. La división de un sector en polígonos debe abarcar la totalidad de su ámbito, no pudiendo quedar ningún área del mismo fuera de todos los polígonos delimitados.

-No podrán delimitarse polígonos con diferencias entre sí de aprovechamiento superior al 15 por 100 del Aprovechamiento Tipo del Sector.

Artículo 3.33. Edificación.

Las facultades de edificación correspondientes a los sectores de Suelo Urbanizable no podrán ser ejercitadas hasta tanto no se hayan aprobado definitivamente los Programas de Actuación Urbanizadora oportunos.

Como excepción a lo anterior sobre esta clase de suelo podrán realizarse las obras de infraestructura correspondiente a los Sistemas Generales así como, en su caso, la edificación de los suelos previstos en el Plan como de dotación de Sistema Interior del P.Parcial.

Artículo 3.34. Parcelaciones.

En ningún caso se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el Suelo Urbanizable sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se localicen las parcelas.

Artículo 3.35. Condiciones generales para el desarrollo de los Planes Parciales.

Los Planes Parciales se ajustarán a los plazos establecidos en los Anexos Normativos debiéndose cumplir como condiciones generales para todos ellos:

a) Los Planes Parciales abarcaran sectores completos del Suelo Urbanizable.

b) En la redacción de los Planes Parciales se deberá respetar en todo caso la localización del viario establecido como vinculante en la ficha (tanto estructurante como de sistema general).

c) En ningún caso se podrá superar ni el número de viviendas ni la edificabilidad máxima prevista en la ficha del sector correspondiente.

d) Los Planes Parciales se redactarán con una suficiente nivel de detalle que haga innecesario la posterior tramitación de Estudios de Detalle.

e) Las Ordenanzas de los P.Parciales podrán ampliar el contenido de las determinaciones establecidas en las presentes Normas, pero deberán respetar su criterio y terminología para facilitar la uniformidad de los diferentes documentos de planeamiento del municipio.

f) La memoria de cada P.P. deberá justificar el aprovechamiento total y su relación con el establecido por el Plan de Ordenación Municipal, en las fichas de los Anexos Normativos.

SECCIÓN 3. GESTION DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 3.36. Relación de sectores.

El desarrollo del Suelo Urbanizable previsto se llevará a cabo mediante el desarrollo de Programas de Actuación Urbanizadora. Cada uno de los distintos Planes Parciales delimitados constituye un Área de Reparto independiente a efectos del cálculo del Aprovechamiento Tipo. La sectorización prevista es:

IDENT.	NOMBRE	USOCARACTERÍSTICO	SISTEMA DE ACTUACIÓN
SUR-1	Variante RENFE 1	Residencial	Indirecta
SUR-3	Variante RENFE 3	Residencial	Indirecta
SUR-4a	Los Yesos Sur	Residencial	Indirecta
SUR-4b	Los Yesos Norte	Residencial	Indirecta
SUR-4c	Los Yesos Este	Residencial	Indirecta
SUR-6a	Cuestas Blancas Norte	Residencial	Indirecta
SUR-6b	Cuestas Blancas Sur	Residencial	Indirecta
SUR-7a	Piscina	Residencial	Indirecta
SUR-7b	C/ Mayor	Residencial	Indirecta
SUR-8	C/ Cazorla	Residencial	Indirecta
SUR-9a	C° Turleque-Madrídejos Oeste	Industrial	Indirecta
SUR-9b	C° Turleque-Madrídejos Este	Industrial	Indirecta
SUR-10	Pozo de la Nieve	Residencial	Indirecta
SUR-11	C° Santa Ana	Residencial	Indirecta
SUR-12	C/Madrid Oeste	Residencial	Indirecta
SUR-13	C/Madrid Este	Residencial	Indirecta
SUR-14	Ensanche Norte	Residencial	Indirecta
SUR-15a	La Puerta	Residencial	Indirecta
SUR-15b	Ensanche Noroeste	Residencial	Indirecta
SUR-16a	Ctra. Quintana-Lillo Norte	Industrial	Indirecta
SUR-16b	Ctra. Quintana-Lillo Centro	Industrial	Indirecta
SUR-16c	Ctra. Quintana-Lillo Sur	Industrial	Indirecta
SUR-17a	Estación Norte	Industrial	Indirecta
SUR-17b	Estación Sur	Industrial	Indirecta
SUR-17c	Pasillo Verde	Industrial	Indirecta
SUR-18	Albardiales	Industrial	Indirecta
SUR-19	Ermita Vieja	Industrial	Indirecta

Con el objeto de mantener la coherencia y referenciación de alegaciones, informes, Convenios, se opta por mantener la numeración hasta la fecha empleada; por lo que no existen los sectores Sur-2 y Sur-5.

Artículo 3.37. Ejecución de infraestructuras y Sistemas Generales.

Antes de la aprobación del Plan Parcial, mediante la formulación y aprobación de un Plan Especial, solo podrán realizarse obras correspondientes a las infraestructuras territoriales, así como a los Sistemas Generales definidos en este Plan de Ordenación Municipal.

Prevía a la redacción de los Planes Parciales podrán autorizarse tanto las construcciones provisionales a que se refiere la L.O.T.A.U., con las garantías que el mismo prevé para su demolición, como la ocupación y ejecución de los equipamientos públicos localizados en las áreas previstas para tal fin.

Artículo 3.38. Edificaciones de Sistema General y Local.

Con independencia de las edificaciones que pudieran incluirse en Planes Especiales, simultáneamente a la urbanización de la parcela podrán ejecutarse las edificaciones correspondientes tanto a los Sistemas Generales como a las dotaciones locales de titularidad pública, siempre que se haya producido la cesión al Ayuntamiento de la parcela de terreno en que se ubiquen.

Artículo 3.39. Parcelación.

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el Suelo Urbanizable en tanto no se haya obtenido la licencia de parcelación o se haya aprobado definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora.

Artículo 3.40. Dotaciones de suelo.

Las dotaciones de sistemas interiores del Plan Parcial se fijaran de acuerdo con la Ley Orgánica General del Sistema Educativo que establece las siguientes dimensiones:

TIPO DECENTRO	DIMENSIÓN		SUPERFICIE SUELO
	N.º Unidad	N.º Plazas	
Escuela Infantil (3-6 años) Exclusivo	3	75	1.350 m ²
	6	150	2.700 m ²
	9	225	4.050 m ²
Centros Enseñanza Primaria (6-12 años) Exclusivo	6	150	2.400 m ²
	12	300	4.800 m ²
	18	450	7.200 m ²
Centros Enseñanza Primaria + Escuela Infantil	9	225	4.050 m ²
	18	450	8.100 m ²
	27	675	12.150 m ²
Centros Enseñanza Secundaria (12-16 años)	8	240	3.840 m ²
	12	360	5.760 m ²
	16	480	7.500 m ²
Centros Enseñanza Secundaria Completa (12-18 años)	12	380	5.700 m ²
	16	500	7.500 m ²
	22	690	10.350 m ²
	26	810	12.150 m ²

CAPÍTULO 4. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO**SECCIÓN 1. RÉGIMEN COMÚN****Epígrafe 1. Ambito de aplicación, derechos, categorías y Régimen del Suelo****Artículo 3.41. Definición y ámbito.**

Constituye el Suelo Rústico aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de orden ecológico, paisajístico o agrario, o que por no ser necesarios para la expansión urbana de acuerdo al modelo urbano definido en el presente Plan de Ordenación Municipal, son excluidos del desarrollo urbano, siendo objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y ocupación por desarrollar residenciales, industriales o terciarios.

Artículo 3.42. Contenido del derecho de propiedad.

La clasificación del suelo como Rústico comporta por sí sola la delimitación del contenido del derecho de propiedad, quedando éste integrado y acotado tanto por las facultades y deberes establecidos en la Ley del Suelo. Como por la normativa específica que se detalla las presentes Normas Urbanísticas para cada categoría de Suelo Rústico.

Artículo 3.43. Derechos.

Los propietarios de suelo podrán de acuerdo a lo previsto en el artículo 50 de la L.O.T.A.U.:

–Realizar los actos de uso y disposición precisos para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de que sean susceptibles los terrenos conforme a su naturaleza y situación concreta, mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, incluidas las construcciones auxiliares requeridas para aquella explotación.

–Realizar, utilizar según su destino legítimo y disponer de las instalaciones y edificaciones que se autoricen en cada caso a tenor de los supuestos contemplados en las presentes Plan de Ordenación Municipal.

Artículo 3.44. Deberes.

Con carácter general los propietarios deberán:

Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística y conservar las construcciones e instalaciones existentes, así como, en su caso, levantar las cargas impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de la facultad prevista en la letra b) del apartado 1.2. del número 1 del artículo 50 de la L.O.T.A.U.

Los propietarios del Suelo No Urbanizable deberán:

–Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística y conservar las construcciones e instalaciones existentes, así como, en su caso, levantar las cargas impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de la facultad prevista en la letra b) del apartado 1.2. del número 1 del artículo 50 de la L.O.T.A.U.

–Conservar, mantener y, en su caso, reponer el suelo y su vegetación en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o perturbación de la seguridad o salud públicas o del medio ambiente y del equilibrio ecológico.

–Permitir a la Administración Pública competente, sin derecho a indemnización, la realización de trabajos de plantación y de conservación de la vegetación programados y ejecutados para prevenir o combatir la erosión o los desastres naturales.

–Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa sectorial reguladora de las actividades agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas.

Artículo 3.45. Categorías.

El Suelo Rústico queda subdividido en dos categorías:

1. De Reserva.
2. Protegido.

Los terrenos afectados a cada una de las citadas categorías se delimitan en el plano P.I. Clasificación del Suelo.

Artículo 3.46. Calificación Urbanística y Licencia Municipal.

A lo efectos de legitimación de obras, construcciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable, así como de los usos y actividades a que estas se destinen, será necesario:

–El otorgamiento previo de Calificación Urbanística por la Comisión Provincial de Urbanismo y de Licencia Municipal, conforme a los requisitos que, para cada caso, se regulan en el Capítulo 2 del Título VI de la L.O.T.A.U.

–La aprobación de un Proyecto de Singular interés tal como queda definido en los artículo 19 a 22 de la L.O.T.A.U.

No están sujetos a los requisitos mencionados en el párrafo anterior los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existente.

Artículo 3.47. Normas concurrentes y autorizaciones administrativas.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero; aguas corrientes y lacustres o embalsadas, etc..

Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, etc., tienen carácter de previas a la licencia municipal y no producirán, en ningún caso, los efectos de la licencia ni de la calificación urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra o ambas.

Especialmente deberá ser tenido en cuenta, para cualquier actuación sobre suelo rústico, lo previsto tanto en la Ley autonómica 9 de 1999, de Conservación de la Naturaleza como en los Planes y proyectos redactados en aplicación de la citada Ley.

Artículo 3.48. Planes Especiales y Proyectos de Singular Interés.

En el caso de que la instalación que se pretenda ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la Comisión Provincial de Urbanismo podrá requerir la formulación de un Plan Especial o un Proyecto de Singular Interés previo a la autorización urbanística. Será también necesaria la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Singular Interés para autorizar instalaciones en áreas de concentración y actividad que requieran una ordenación previa.

Artículo 3.49. Protección de dominio público.

Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionarán al deslinde y restitución del dominio público.

Artículo 3.50. Situaciones preexistentes.

Para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación existente en Suelo No Urbanizable que haya sido anteriormente declarada de utilidad pública o interés social, deberá considerarse de nuevo el interés social de la misma en el trámite de autorización.

Las instalaciones existentes en el Suelo Rústico con anterioridad a la Aprobación Definitiva del Plan de Ordenación Municipal, y que no se ajusten a las condiciones de uso y edificación establecidas en éstas Normas Urbanísticas, tendrán la consideración de «Fuera de Ordenación».

Artículo 3.51. Documentación de las solicitudes de calificación autonómica y licencia municipal.

Las solicitudes para la implantación de una actividad en el medio rústico contendrán:

1. Memoria justificativa en la que se señala:

–Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.

–Descripción de la finca, que aporte información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

–Descripción, en su caso, de las edificaciones existentes, detallando usos actuales, y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

2. Anteproyecto de la edificación o instalación, a escala mínima 1:200, para la que se solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies

edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior, soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario.

3. Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano 1:5000 de clasificación del suelo.

4. Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1:1000 y donde se referencie la finca con su entorno, caminos, parajes, etc.

5. Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de las Cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

6. Con carácter particular:

–Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.

–Si en el expediente se incluye una vivienda, su necesidad para el funcionamiento de la explotación.

–Si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público.

7. De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Comisión Provincial de Urbanismo, podrá solicitar la aportación de documentación adicional relativa la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, el Plan de Explotación de la finca, la viabilidad económica de dicha explotación, la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

8. Proyecto técnico. Una vez concedida la calificación o informe favorable, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto de ejecución de la instalación, habiéndose presentado únicamente anteproyecto, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considerará caducada la calificación. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la calificación urbanística.

Artículo 3.52. Unidad mínima de Cultivo y Parcela mínima.

A efectos de instalaciones y explotaciones agropecuarias la unidad mínima de cultivo queda establecida en:

–2.500 m² en terrenos de regadío.

–30.000 m² en terrenos de secano.

Para el resto de instalaciones no agropecuarias, destinadas a infraestructuras, dotaciones, parques de maquinaria, áreas de servicio de carretera, etc., se estará a lo dispuesto en la L.O.T.A.U.

Se entenderá cumplida esta condición cuando, aun disponiendo la construcción o instalación en una finca de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, se vinculasen otras fincas a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto la dimensión de la citada unidad mínima de cultivo.

En tales supuestos, y con carácter previo a la autorización, el propietario procederá a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo un solo número registral, con expresa mención de que, aun no siendo colindantes, forman en conjunto una «unidad orgánica de explotación»; todo ello de conformidad con los artículos 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

Epígrafe 2. Concepto de Núcleo de Población y definición del riesgo de su formación.

Artículo 3.53. Núcleo de Población.

Se entenderá como núcleo de población el que esté constituido como máximo por tres viviendas o edificaciones y/o instalaciones contiguas, de utilidad pública o interés social, que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar que superen las siguientes condiciones:

–La superficie constituida por el triángulo formado uniendo

los centros de las plantas de cada una de las tres edificaciones y/o instalaciones, será superior a 6 ha.

–La distancia entre los centros de cada dos edificaciones y/o instalaciones tomadas dos a dos, será mayor o igual a 100 m.

–Que las tres edificaciones y/o instalaciones no estén afectadas por más de un servicio común.

–Estar localizados a menos de 200 metros del límite del Suelo Urbano Urbanizable definido en el presente POM.

Artículo 3.54. Riesgo de formación de Núcleo de Población.

De acuerdo con el artículo 54.3 de la L.O.T.A.U. 2 de 1998 se entiende que existe riesgo de formación de un núcleo de población cuando surge una estructura de propiedad de tres o más propiedades rústicas que pueden demandar servicios e infraestructuras de carácter urbano o innecesarias para la actividad y explotación rústica.

Al objeto de establecer las medidas que impidan la posibilidad de formación de núcleos de población y las que garanticen la condición aislada de la edificación y su adaptación al ambiente rural en que van a estar situadas se exigirá que la nueva construcción reúna las siguientes condiciones:

–La parcela tendrá una superficie mínima de 2,0 hectáreas (artículo 63 A.a) L.O.T.A.U).

–La distancia entre los centros de gravedad de la vivienda a edificar y cualquier otra próxima será superior a 100 m., circunstancia que deberá quedar acreditada documentalmente.

–La altura máxima permitida será de una planta y un máximo de 6m.

–El coeficiente de edificabilidad máximo sobre parcela será 0,02 m²/m², permitiéndose excepcionalmente rebasar tal coeficiente siempre que se desarrolle en una implantación unitaria y se justifique la necesidad y viabilidad de la inversión económica.

–El retanqueo mínimo a cualquier linderos, caminos y espacios públicos de las edificaciones destinadas al uso vivienda será 30 m., en el resto de construcciones se estará a lo dispuesto en el artículo 55.2 de la L.O.T.A.U.

–La edificación se deberá adecuar a los tipologías tradicionales de la comarca con objeto de preservar la unidad ambiental del paisaje rural.

–Las anteriores medidas se aplicarán, sin perjuicio de las especiales establecidas para áreas de protección del suelo no urbanizable.

–Las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza extensión y utilización de la finca se ajustarán a los planes o normas de la Consejería de Agricultura.

–Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de Obras Públicas se ajustarán a la legislación sectorial que les afecte.

Epígrafe 3. Polígonos de Reserva Municipal

Artículo 3.55. Reserva de terrenos.

Los terrenos del Suelo Rústico incluido en el Polígono de Reserva Municipal tiene por objeto la constitución del Patrimonio Municipal de Suelo, con el fin de facilitar posteriormente la ejecución del planeamiento, su delimitación implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.

Artículo 3.56. Destino.

Los terrenos de los Polígonos de Reserva Municipal que sean incorporados al proceso urbanizador deberán destinarse necesariamente a construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial o a equipamientos, zonas verdes y dotaciones públicas.

El régimen de esta categoría de suelo será el correspondiente al del Suelo Rústico de Reserva.

Artículo 3.57. Urbanización de los Polígonos de Reserva Municipal.

Los terrenos incluidos en los Polígonos de Reserva Municipal que hayan sido incorporados al Patrimonio Municipal de Suelo, como consecuencia de su expropiación, compra o expropiación convenida por el municipio, podrán ser clasificados en la primera revisión del Plan de Ordenación Municipal como Suelo Urbanizable.

Epígrafe 4. Condiciones de desarrollo del Suelo Rústico de Reserva

Artículo 3.58. Usos admisibles en el Suelo Rústico de Reserva.

A efectos de la compatibilidad e incompatibilidad de usos el Suelo Rústico de Reserva queda sujeto a las siguientes condiciones:

USO	CONDICIONES
Explotaciones agropecuarias, forestales, ganadera, cinegéticas o análogas	Permitido con vivienda aneja para guarda de la instalación
Explotaciones mineras y primera transformación de recursos	Permitido
Depósitos de materiales y residuos; maquinaria y vehículos en superficie	Permitidos para parques de maquinaria
Instalaciones para Infraestructuras Públicas	Permitido
Áreas de Servicio de carreteras e instalaciones complementarias	Permitido
Dotación y equipamiento colectivo o grandes establecimientos industriales	Permitido, incluso terrazas de verano
La vivienda familiar aislada	Prohibido

Epígrafe 5. Parcelaciones Rústicas.

Artículo 3.59. Concepto de parcelación.

Por parcelación a efectos de esta normativa se entiende todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como de si se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

A efectos de parcelación se considera como dimensión de parcela mínima 2,50 Ha en explotaciones de secano y 0,25 Ha en las de regadío, no admitiéndose parcelaciones rústicas que den lugar a nuevas parcelas de superficie menor que tal dimensión mínima.

En Suelo Rústico solo podrán realizarse parcelaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria.

En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en los artículos 3.49 y 3.50. de las presentes Normas.

Artículo 3.60. Autorizaciones Municipales.

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal.

Artículo 3.61. Documentación.

La documentación mínima que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación rústica será la siguiente:

1. Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones específicas de las presentes Normas Urbanísticas, en donde se deberá recoger.

–Objetivos de la parcelación.

–Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

–Fincas resultantes de la segregación describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbres y cargas.

–Edificaciones existentes, si existieran, con indicación de su localización, usos actuales, superficie construida, alturas y materiales de cerramiento y cubrición y parcela a la que queda asignada, en la parcelación.

–Localización de las edificaciones del entorno próximo y justificación del cumplimiento de la no formación de núcleo de población.

2. Plano de situación de la finca a escala adecuada, recomendándose la utilización del plano de Clasificación del suelo de estas Normas.

3. Plano de Detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiera, siendo la escala mínima la 1:10000.

4. De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Comisión Provincial de Urbanismo podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos,

cauces, lagunas o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

Artículo 3.62. Protección del dominio público.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que, previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

Cuando se trate de cauces y lagunas se estará a lo dispuesto en la Ley del Aguas y del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (BOE de 30 de abril de 1986).

SECCIÓN 2. CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES Y EDIFICACIONES

Epígrafe 1. Condiciones de la edificación

Artículo 3.63. Altura.

La altura máxima permitida en obras de nueva planta y ampliación será:

–4,5 m y una planta para vivienda unifamiliar, medidos entre la cara superior de forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta.

–6 m para edificaciones de vivienda colectiva o residencia comunitarias.

–En cualquier caso la cumbre, sin contar los conductos de ventilación o chimenea, no superará los 8,5 metros medidos desde la cara superior del forjado o solera de edificio.

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela banqueándose de forma tal que no se superen los citados límites.

Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar rebasar los anteriores parámetros cuando la singularidad de la instalación así lo exija.

Artículo 3.64. Ubicación en el terreno y retranqueos.

La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de menor impacto ambiental, mayor ahorro energético y confort climático.

Con carácter general se establece en obras de nueva planta y ampliación un retranqueo de quince metros al frente de parcela y de seis metros al resto de linderos debiendo, cuando se realice un cerramiento de parcela dejar un ancho libre mínimo de 10 m de camino (5 m a eje) o el que corresponda en el caso de vías pecuarias, sin perjuicio de los que dimanen de las Normas y disposiciones, generales o municipales que sean más restrictivas; para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (depósitos de gas, fabricación de alcoholes, etc.) el retranqueo mínimo a cualquier lindero será el establecido en la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones siempre que sea superior al anterior.

En los márgenes de cauces y lagunas las edificaciones se ajustarán a las condiciones que regulan el Suelo Rústico de protección estructural.

Artículo 3.65. Ocupación de parcela.

Se establece como índice máximo de ocupación por construcciones el 10 por 100 de la superficie de la parcela, pudiéndose actuar superficialmente sobre otro 20 por 100 de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal (playas de estacionamiento, depósitos de material al aire libre, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, con las operaciones propias de su uso agrícola o con plantaciones de especies vegetales arbóreas propias de la zona y cumpliendo en su caso lo establecido en el acuerdo de aprobación de la instalación.

Excepcionalmente podrá rebasarse el anterior parámetro de ocupación cuando la naturaleza de la actividad lo requiera y el proyecto justifique tal necesidad, en su memoria económica de inversiones y rentabilidad.

En todos los casos en que se prevea la edificación sobre la parcela, la actuación deberá conllevar la atenuación del impacto ambiental mediante la plantación de una doble fila de arbolado sobre la margen de la finca y en torno a la edificación.

Artículo 3.66. Cubiertas.

La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional, resolviéndose a base de faldones, de inclinación similar a las habituales en el entorno, se prohíbe el uso de cubiertas planas en obras de nueva planta y de ampliación.

Artículo 3.67. Cerramientos de fincas.

La parte opaca de los cerramiento se resolverá garantizando una anchura mínima total de 10 m del camino (5 metros al eje del mismo) con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso 60 centímetros de altura; dicha altura podrá rematarse con cerramientos de tela metálica o similar hasta una altura de doscientos veinte (220) cm.

El cerramiento de parcela deberá, cuando la anchura no sea mayor, retranquearse como mínimo:

–Cinco (5) metros a cada lado de eje de los caminos públicos o, en el caso de vías pecuarias, a una distancia igual al semiancho de la misma.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

Complementariamente a lo anterior en los Suelos Especialmente Protegidos correspondientes a la Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA) los vallados deberán tener unas aperturas mínimas de 600 cm² en zonas de contacto con el suelo y 300 cm² en el resto y 800 cm² en el caso de vallados opacos.

Artículo 3.68. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.

Saneamiento y servicios deberán justificarse en la solicitud de autorización; según sea el tipo de instalación (acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan).

Será competencia del Ayuntamiento y/o de la Comisión Provincial de Urbanismo solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios, tanto para las instalaciones de nueva implantación como para las existentes, y en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando de la documentación se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios proyectados para depurar adecuadamente.

Artículo 3.69. Condiciones estéticas.

Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno.

Arbolado. Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar el impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y el tipo y número de las especies a plantar.

Condiciones específicas. En cualquier caso será potestad del Ayuntamiento, dictar normas o imponer condiciones de diseño o tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

Publicidad. Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red estatal o autonómica en las condiciones que la normativa específica que afecte a esta vías de comunicación determina, en todos los suelos se permitirán carteles de señalización, información y/o referentes a la actividad a que se destina la propia parcela.

SECCIÓN 3. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN

Artículo 3.70. Oportunidad.

En la tramitación de la autorización urbanística en Suelo Rústico de Reserva de una obra, instalación, edificación o actividad podrá solicitarse al promotor, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de la preservación del medio físico en aquellos aspectos que queden afectados.

La Evaluación de Impacto Ambiental se regulará por la Ley Regional 5 de 1999, de Evaluación del Impacto Ambiental.

Artículo 3.71. Fines.

Los contenidos de los Estudios de Impacto Ambiental podrán

referirse sobre los impactos causados por una o varias de las siguientes variables:

- Situación de la instalación en el medio.
- Volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.
- Tránsito de vehículos.
- Emisión al medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- Uso impropio del medio físico.
- Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuante con objeto de lograr el tratamiento más adecuado al medio.

Artículo 3.72. Método.

El método, contenido de los Proyectos y procedimiento de tramitación deberá sujetarse a lo establecido en la Ley Regional 5 de 1999, de Evaluación del Impacto Ambiental.

Ello podrá dar lugar a la modificación del proyecto original en el sentido de aplicarle las medidas correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Artículo 3.73. Resolución.

A la vista de dicho estudio, el órgano administrativo actuante resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá ser motivada. En su caso, el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

SECCIÓN 4. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN.

Artículo 3.74. Concepto. Tipos de ámbito.

Al Suelo Rústico especialmente protegido, le es de aplicación la normativa específica que se establece a continuación, así como las restantes normas de éste Capítulo. Los diferentes tipos de suelo son:

1. De Protección Ambiental, Natural, Paisajística y de Entorno.
 - 1a. Cañadas y vías pecuarias.
 - 1b. Por su valor Paisajístico.
 - 1c. Por su valor Cultural.
2. De Protección Estructural
 - 2a. Hidrológica: cauces, humedales y lagunas.
3. De Protección de Infraestructuras.

Epígrafe 1. Condiciones Específicas del Suelo Rústico de Protección Ambiental, Natural, Paisajístico y de Entorno

Artículo 3.75. Condiciones específicas para el Suelo Rústico de Protección ambiental: cañadas y vías pecuarias.

Se refiere a la protección de los espacios públicos destinados a vías pecuarias y descansaderos legalmente clasificados por la Consejería de Agricultura como tales; será la Dirección General de Medio Ambiente Natural la Administración que debe autorizar cualquier petición de uso y aprovechamiento que afecte a una vía incluida en la clasificación.

1. Cañada Real Soriana 75 m. de anchura.
2. Cordel de los Torteros 37,5 m. de anchura.
3. Cordel de la Plata 37,5 m. de anchura.
4. Cordel del Calaminar 37,5 m. de anchura.
5. Senda Galiana 20 m. de anchura.

En todos los casos las actuaciones sobre los suelos sujetos a esta protección deberán sujetarse a lo previsto por la Ley estatal 3 de 1995, de Vías Pecuarias que regula la gestión de éstas.

Los terrenos afectados por la presente protección quedan sujetos a las siguientes condiciones:

USO	CONDICIONES
Explotaciones agropecuarias, forestales, cinegéticas o análogas	Prohibido
Explotaciones mineras y primera transformación de recursos	Prohibido
Depósitos de materiales: maquinaria y vehículos	Prohibido
Dotación y equipamiento colectivo o grandes establecimientos industriales	Prohibido
Instalaciones de Infraestructuras Publicas	Permitido en instalaciones subterráneas con posterior regeneración del suelo
Areas de Servicio de carreteras e instalaciones complementarias	Prohibido

Los terrenos afectados por la presente protección quedan sujetos además a las condiciones:

–Se prohíbe cualquier transformación de la vía pecuaria que no vaya destinada a la recuperación, amojonamiento y señalización de la misma.

–Se prohíbe todo tipo de parcelación sobre el espacio vial y/o de descansadero.

–Cualquier actuación a realizar sobre terrenos de la vía pecuaria deberá contar previamente con la oportuna autorización de la Consejería de Agricultura. En el caso de ejecución de obras de cualquier tipo o vallado en parcelas colindantes con la vía pecuaria, el Ayuntamiento previo a la concesión de la preceptiva licencia, deberá recabar el oportuno informe de la Consejería de Agricultura, que establecerá los límites de la misma.

–Para la instalación de redes subterráneas bajo el suelo de vías pecuarias, será igualmente necesario el otorgamiento del correspondiente permiso por la Consejería de Agricultura.

–Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos

Artículo 3.76. Condiciones específicas para el resto del Suelo Rústico de Protección Paisajístico.

Se refiere esta protección a los terrenos localizados básicamente al Oeste del término y delimitados en el Plano 1 Clasificación del Suelo que conforman la silueta y el paisaje del medio rústico del término y los cuales deben preservarse de su transformación.

Los terrenos comprendidos dentro de esta protección quedan sujetos a las siguientes condiciones de uso:

USO	CONDICIONES
Explotaciones agropecuarias, forestales, cinegéticas o análogas	Permitido con vivienda aneja de guarda de la instalación
Explotaciones mineras y primera transformación de recursos	Prohibido
Depósitos de materiales; maquinaria y vehículos	Prohibido
Dotación y equipamiento colectivo o grandes establecimientos industriales	Prohibido
Instalaciones de Infraestructuras Públicas	Permitido en instalaciones no habitables
Áreas de Servicio de carreteras e instalaciones complementarias	Prohibido

Además de lo anterior deberá cumplirse en relación a:

–Construcciones. En estas zonas se prohíbe cualquier nueva edificación e instalación que no esté relacionada con la actividad agropecuaria o cinegética o producción de energía.

Con carácter excepcional podrán autorizarse las edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que deban ubicarse necesariamente en este tipo de terrenos y no sea posible instalarlas en el Suelo Rústico de Reserva, siempre que no afecten negativamente al medio, se redacte un estudio de impacto ambiental de la implantación que se pretenda y la edificación se localice a media ladera separándose más de 100 m. de la línea de cornisa o cota máxima del terreno.

Tal limitación para la ubicación de las instalaciones, a más de 100 m de la línea de cornisa o cata máxima, no será de aplicación en instalaciones de producción de energía alternativa (campos eólicos y paneles fotovoltaicos).

–Caminos. Se prohíbe la apertura de caminos que no sean los de exclusivo interés para el mantenimiento y explotación de estas áreas.

Artículo 3.77. Condiciones específicas para el Suelo Rústico de Protección Cultural.

Se refiere a la protección del conjunto de terrenos, delimitados en el plano de Clasificación del suelo, que conservan restos arqueológicos o paleontológicos de rango local, comarcal o nacional en su subsuelo y/o constituyen hitos identificables de referencia toponímica del término municipal.

Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

1. No se admitirán otras construcciones sobre ellos que aquellas de carácter provisional cuya superficie construida no sea superior a 100 m² y no puedan justificadamente emplazarse en el suelo rústico de reserva.

2. Ante cualquier solicitud de obras que afecten al subsuelo será obligatorio la emisión de informe de la Comisión de Cultura municipal.

Si el informe municipal no considera necesaria la realización de catas de prospección, o efectuadas éstas el resultado fuese negativo, podrá solicitarse licencia de obras que se ajustará al procedimiento establecido en el presente Título.

Si el informe fuera positivo en cuanto a la existencia de restos arqueológicos se procederá a comunicar a la Consejería de Obras Públicas y de Cultura dicho informe al objeto de realizar la oportuna excavación arqueológica que deberá iniciarse en un plazo no superior a seis meses desde su comunicación.

Transcurrido el plazo si la excavación ha comenzado podrá prorrogarse la misma por periodos de seis meses; de no iniciarse la excavación procederán a conceder o denegar la licencia de obra solicitada.

3. En ningún caso se permitirán actividades extractivas sobre tales áreas incluso si se proponen actuaciones complementarias para la regeneración del suelo.

Epígrafe 2. Condiciones Específicas del Suelo Rústico de Protección Estructural

Artículo 3.78. Condiciones específicas para el Suelo Rústico de cauces, humedales y lagunas.

Se refiere esta protección a los terrenos incluidos con esta denominación según se señala en el plano de Clasificación del suelo, debiéndose observar las limitaciones de establecidas por la Ley de Aguas y el Reglamento de Dominio Hidráulico para la zona de servidumbre (5 m. a cada margen) y de policía (100 metros a ambas márgenes). En todos los casos se garantizara una banda constante, en cada margen y en toda su extensión longitudinal, que deberá quedar libre de edificación de:

- Quince metros en cauces de corrientes naturales discontinuas.
- Veinticinco metros en corrientes naturales de cauces continuos.

Complementariamente a lo previsto en este artículo los humedales incluidos dentro de el Catálogo de Elementos Geológicos o Gemorfológicos de Interés Especial previsto en la Ley autonómica 9 de 1999, de Conservación de la Naturaleza se regularán por lo previsto en dicha Ley y en los PORN que se redacten al amparo de ésta.

En cualquier caso los terrenos comprendidos dentro de esta protección, quedan sujetos a las siguientes condiciones:

USO	CONDICIONES
Explotaciones agropecuarias, forestales, cinegéticas o análogas	Prohibido
Explotaciones mineras y primera transformación de recursos	Prohibido
Depósitos de materiales; maquinaria y vehículos	Prohibido
Instalaciones de Infraestructuras Públicas	Permitido
Áreas de Servicio de carreteras e instalaciones complementarias	Prohibido
Dotación y equipamiento colectivo o grandes establecimientos industriales	Prohibido

Complementariamente los terrenos comprendidos dentro de esta protección, quedan sujetos a las siguientes condiciones:

–Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen. Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras y la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.

–Se prohíben todo tipo de construcciones o instalaciones admitiendo únicamente, previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, las instalaciones propias de las explotaciones de regadío (albercas, bombeos, etc.) y, excepcionalmente, las declaradas de interés social o utilidad pública que hayan necesariamente de instalarse en este tipo de terrenos y no sea posible su ubicación en otro suelo, siempre que no afecten negativamente al aprovechamiento agrícola de los terrenos circundantes.

–En los terrenos colindantes con este tipo de suelo independientemente de su clasificación, se procurará emplazar las construcciones e instalaciones una vez superadas la divisoria vertiente que contiene a este tipo de suelo.

–Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen.

–Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes.

–Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

Epígrafe 3. Condiciones Específicas del Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras

Artículo 3.79. Condiciones específicas para el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.

Se refiere a la protección del conjunto de terrenos destinados a la implantación o mejora de las grandes infraestructuras.

Los terrenos afectados por la presente protección quedan sujetos a las siguientes condiciones:

USO	CONDICIONES
Explotaciones agropecuarias, forestales, cinegéticas o análogas	Prohibido
Explotaciones mineras y primera transformación de recursos	Prohibido
Depósitos de materiales: maquinaria y vehículos	Permitido
Instalaciones de Infraestructuras Públicas	Permitido
Áreas de Servicio de carreteras e instalaciones complementarias	Permitido
Dotación y equipamiento colectivo o grandes establecimientos industriales	Prohibido

Las instalaciones al servicio de la carretera deberán integrarse en conjuntos funcionales, definidos como una instalación integrada en un proyecto unitario de implantación, destinada a usos de estación de servicio y minitiendas de atención a vehículos; la autorización de cada instalación concreta determinará, en función de su viabilidad económica, la dimensión del conjunto. En todos los casos deberá cederse al Ayuntamiento el suelo correspondiente al frente inedificable de protección de carreteras.

Los terrenos afectados por la presente protección quedan sujetos además a las siguientes condiciones:

–Construcciones. Las edificaciones cumplirán las determinaciones de la Ley de Carreteras de Castilla-La Mancha y deberá cederse a la Administración el frente correspondiente a la zona de servidumbre de la vía; ello significa:

a) Zona de Dominio Público. Son los terrenos ocupados por la carretera, elementos funcionales de la misma y una franja de 8 m en autopistas, autovías y vías rápidas, y a 3 m en el resto de las carreteras, medidos desde la arista exterior de explanación.

b) Zona de Servidumbre. Son los terrenos a ambos lados de la carretera, delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a la arista exterior de explanación situadas a 25 m en autopistas, autovías y vías rápidas, y a 8 m en el resto de carreteras.

c) Zona de Protección. Son los terrenos pertenecientes a dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitados interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 m en autopistas, autovías y vías rápidas, y a treinta en el resto de las carreteras.

d) Línea edificación, que marca la distancia mínima, medida desde la arista exterior de la calzada, a la que pueden situarse las construcciones:

–Autopistas, autovías, vías rápidas y variantes: 50 m.

–Red básica según Ley 9 de 1990: 25 m.

–Resto carreteras: 18 m.

–Extracciones. Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

–Variantes y travesías. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27.5 de la Ley de Carreteras de Castilla-La Mancha en el caso de variantes de población, el espacio comprendido entre la línea límite de edificación y la calzada tendrá consideración de suelo no urbanizable en el que en ningún caso podrán ubicarse edificaciones o instalaciones

TÍTULO IV. CONDICIONES REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1. DEFINICIONES

Epígrafe 1. De parcela

Artículo 4.01. Parcela.

Se entiende por parcela el lote de terreno, apto o no para la edificación, delimitado física y/o jurídicamente por sus linderos, e inscrito en el Registro de la Propiedad de acuerdo con las disposiciones vigentes y con la normativa de las POM.

Artículo 4.02. Linderos.

Se entiende por linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Artículo 4.03. Frente de parcela.

Se entiende por frente de parcela el lindero que separa la propiedad pública de la privada y dota a ésta de acceso.

Cuando una parcela tenga mas de un lindero colindante con el espacio público todos ellos tendrán carácter de frente de parcela.

Artículo 4.04. Frente mínimo de parcela.

Se entiende por frente mínimo de parcela la longitud establecida para cada clave por las POM que determina la dimensión crítica mínima en parcelaciones y reparcelaciones.

Artículo 4.05. Frente máximo de la edificación.

Se entiende por frente máximo de edificación la longitud establecida por las POM, como dimensión crítica a partir de la cual las edificaciones deben diferenciarse al objeto de que las mismas fraccionen sus ritmos edificatorios, altura, apariencia y volumen.

Artículo 4.06. Alineación de parcela.

Señala el límite entre el espacio público –calles, plazas y espacios públicos en general– y el espacio privado –parcelas o solares–; constituye la línea a partir de la cual se permite la edificación de parcela y sobre la cual puede establecerse, en su caso, un retranqueo de fachada.

En todos los casos en parcelas en esquina de manzanas en la que alguna de las calles, o aceras, que conforman la esquina tenga unos anchos menores o iguales de 10 y 1,5 metros respectivamente, se deberá rectificar la alineación de parcela formando un chafalán de 3 metros de longitud mínima el cual deberá ser simétrico respecto de alineaciones que definen originalmente la citada esquina.

El viario del suelo urbano y urbanizable tendrá unos anchos mínimos de:

–Viario Estructurante: Uso Residencial y otros: 12 m.
Uso Industrial: 18 m.

–Viario No Estructurante: Uso Residencial y otros: 10 m.
Uso Industrial: 18 m.

–Callejones y Fondos de Saco: Suelos consolidados c/acceso a 1 parcela: 4 m.
c/acceso a 2 y más parcelas: 6 m.

Artículo 4.07. Superficie edificable de parcela.

Se entiende por superficie edificable de parcela al área neta de cada parcela, una vez descontado de ella los terrenos destinados a viales y a espacios de uso y/o cesión públicos.

Artículo 4.08.- Parcela mínima.

Se entiende por parcela mínima la parcela de menor superficie a efectos de nuevas parcelaciones o reparcelaciones.

Artículo 4.09. Parcela edificable.

Se entiende como tal la parte de parcela incluida dentro de la delimitación de alguna de las claves de ordenanza y que cumple con las condiciones fijadas para su zona por las POM o por los instrumentos que las desarrollan y que, una vez efectuadas las cesiones correspondientes es susceptible de ser edificada.

Las parcelas libres de edificación y que no hayan agotado el aprovechamiento volumétrico establecido en las presentes Normas, cualquiera que sea su superficie, no se considerarán indivisibles cuando se fraccionen para incorporarse y agruparse con otras parcelas colindantes de modo que todas las parcelas

resultantes sean siempre mayores o iguales a la parcela mínima establecida para cada clave de ordenanza y la segregación/agregación se produzca en un único acto a efectos de inscripción registral.

Artículo 4.10. Solar.

Es aquella porción de suelo urbano que reúne los requisitos establecidos en las POM para ser edificada y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por ello que cuenta al menos con los servicios de: viario con calzada pavimentada y encintado de aceras u otra pavimentación de carácter urbano bordeando el frente de parcela, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y canalización telefónica.

Habrà de cumplir los requisitos previos de desarrollo y ejecución del planeamiento que se determinan en estas Normas.

Artículo 4.11. Edificación.

Se entiende por edificación la construcción o conjunto de elementos construidos, instalados en el terreno con carácter provisional o permanente, de forma fija o móvil.

Artículo 4.12. Edificación principal.

Se entiende por edificación principal la que se halla comprendida entre la alineación exterior, el fondo máximo edificable, las alineaciones interiores y el resto de los linderos de parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo.

Artículo 4.13. Edificación complementaria.

Es la edificación que dentro de cada parcela y sin sobrepasar la planta baja del edificio correspondiente, ocupa parcialmente el suelo libre de parcela no ocupado por la edificación principal.

A efectos del cómputo de la superficie construida la edificación complementaria computará tanto en ocupación como en edificabilidad.

Artículo 4.14. Relación entre edificación o actividad y parcela.

Toda edificación o actividad se vinculará indisolublemente a una parcela circunstancia esta que quedará expresamente establecida en el acuerdo de concesión de la preceptiva licencia.

Artículo 4.15. Local.

Se entenderá por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio, dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

Artículo 4.16. Pieza habitable o vividera.

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

Epígrafe 2. De posición de la edificación

Artículo 4.17. Fachada de la construcción. Línea de fachada.

Se entiende por fachada de un edificio, el conjunto de los paramentos verticales descubiertos que cierran y delimitan el mismo y que no constituyen medianera con otra finca colindante.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada; en general, y salvo que la Clave de Ordenanza permita un retranqueo, ha de coincidir con la alineación de parcela.

Artículo 4.18. Alineación interior.

Es la línea hasta la cual se permite localizar la edificación principal y a partir de la cual la parcela o solar quedará libre de edificación u ocupada por la edificación complementaria.

Artículo 4.19. Fondo máximo edificable.

Es la distancia máxima medida perpendicularmente a la alineación de parcela, o a la alineación exterior en su caso, dentro de la que puede localizarse la edificación. Puede servir para establecer, por tanto, la alineación interior.

Artículo 4.20. Retranqueo de fachada.

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación sobre rasante salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en la Clave de Ordenanza correspondiente.

El área de retranqueo únicamente podrá ser ocupada por:

–Rampas de garaje no cubiertas o cuya cota de techo no rebase

cincuenta (50) centímetros la rasante de la calle o terreno.

–Piscinas cuando la lámina de agua no rebase cincuenta (50) centímetros la rasante de la calle o terreno.

–Pistas y elementos deportivos de hasta dos y medio (2,5) metros de altura de cualquier elemento construido.

Artículo 4.21. Retranqueo a lindero.

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación principal sobre rasante de los linderos de la parcela, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en la Clave de Ordenanza correspondiente.

Artículo 4.22. Rasante oficial.

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de alturas de la edificación.

Artículo 4.23. Área de movimiento.

Se entenderá como Área de Movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal; se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada clave.

Epígrafe 3. De ocupación de parcela

Artículo 4.24. Superficie ocupada.

Es la que resulta de la referida proyección vertical de las edificaciones sobre rasante sobre el plano horizontal de la parcela.

Artículo 4.25. Ocupación de parcela.

Es el límite máximo, expresado en porcentaje, de la superficie que resulta de la proyección vertical de las edificaciones sobre la superficie de parcela; a estos efectos, no computarán las edificaciones bajo rasante.

Artículo 4.26. Edificación bajo rasante.

Es toda edificación cuyo techo se encuentra a menos de ciento veinte (120) centímetros sobre la cota de la rasante oficial, no pudiendo albergar usos principales sino es con el cumplimiento de las condiciones particulares establecidas para cada Clave de Ordenanza.

Artículo 4.27. Superficie libre de parcela.

Es la diferencia entre la superficie de la parcela y la superficie ocupada. Su regulación se establece mediante las condiciones definidas para los patios complementarias de las ya definidas sobre alineaciones y retranqueos.

Artículo 4.28. Patio de Parcela.

Es la superficie libre de edificación necesaria para el mantenimiento de las condiciones de higiene de la edificación –ventilación, soleamiento, etc.– dentro de cada parcela.

Epígrafe 4. De aprovechamiento

Artículo 4.29. Edificabilidad.

Es la cuantificación del derecho de edificación correspondiente a una parcela, en función de su calificación –uso y aprovechamiento– y su situación.

Los límites de este derecho podrán venir definidos por un Coeficiente de Edificabilidad establecido al efecto, o bien por la Superficie Máxima Edificable resultante de la aplicación directa de las condiciones de aprovechamiento y volumen –alineaciones, retranqueos, alturas, ocupación, etc.– de estas Normas.

Artículo 4.30. Coeficiente de Edificabilidad Neto.

Es el índice que expresa la superficie máxima construible sobre rasante en metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela edificable neta.

Artículo 4.31. Coeficiente de Edificabilidad Bruto.

Es el índice que expresa la superficie máxima construible en metros cuadrados sobre rasante por cada metro cuadrado de superficie total del ámbito de referencia.

Artículo 4.32.- Superficie Máxima Edificable.

Se obtendrá como producto del Coeficiente de Edificabilidad por la superficie edificable de la parcela, o de la manzana, unidad de actuación o polígono, según que el Coeficiente sea Neto o Bruto respectivamente.

Cuando este no venga prefijado resultará de la aplicación del resto de condiciones de ordenanza (altura, fondo, etc.)

En la Superficie Máxima Edificable, o suma de la superficie de todas las plantas construidas se tendrán en cuenta las siguientes singularidades:

–En todos los usos los sótanos y semisótanos destinados a usos no vivideros –aparcamiento, almacén, etc.– no computarán como superficie edificable.

–El aprovechamiento bajo cubierta, siempre que este directamente ligado a la planta inferior y no constituya una planta independiente, no computará como superficie edificable.

–En la tipología de vivienda multifamiliar o colectiva los soportales, pasajes y plantas diáfanos no computarán a efecto de superficie construida.

A efectos del computo de la superficie máxima edificable los cuerpos volados computarán del siguiente modo:

–Balcones; no computan.

–Terrazas cerradas por dos de sus lados; computarán al 50 por 100 de su superficie.

–Cuerpos volados cerrados y miradore; computarán al 100 por 100 de su superficie.

Epígrafe 5. De volumen

Artículo 4.33. Altura de la Edificación.

Se regula de dos formas diferenciadas, según se atienda al número máximo de plantas edificables, o a la altura máxima en metros de la edificación, referida ésta a su arista de cornisa.

Artículo 4.34. Altura libre de planta.

Es la distancia desde la cara superior del pavimento, o desde la rasante del terreno cuando se trata de la planta baja, a la cara inferior del techo de la planta correspondiente.

A efectos del establecimiento de las condiciones de aprovechamiento de cada clave podrá establecerse tanto una altura libre mínima, para garantizar su adecuación al uso, como una altura libre máxima al objeto de controlar el volumen total construido.

Artículo 4.35. Número máximo de plantas.

Determina el número máximo de plantas de la edificación; dicho número comprenderá todas las plantas sobre la rasante oficial, incluida la planta baja.

Artículo 4.36. Arista de cornisa.

Es la intersección del plano exterior de la fachada de la edificación con la cara inferior del forjado del techo de última planta.

Artículo 4.37. Altura máxima de la edificación.

Es la distancia máxima a que puede situarse la arista de cornisa desde la rasante oficial.

Si la rasante no es horizontal, se dividirá la fachada en tramos que no superen los veinte (20) metros de longitud, y en sus puntos medios se realizará la medición dando lugar al escalonamiento de la edificación.

Artículo 4.38. Aprovechamiento bajo cubierta.

El espacio existente entre la cubierta y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta podrá destinarse a alojamiento y unirse a la planta inferior siempre que la inclinación de la misma sea inferior a 35° (sexagesimales), se garantice el aislamiento térmico para uso de vivienda ($k_c 0,53/\text{hm}^2 \text{ } ^\circ\text{C}$ [$0,6 \text{ w/m}^2 \text{ } ^\circ\text{C}$]) y sin que se pueda, en ningún caso, independizar este espacio como planta independiente por lo cual siempre deberá tener su acceso y estar ligado a los usos y espacios de la planta inferior de cuya propiedad formara parte.

En el caso de no existir este último forjado la Arista de Cornisa será la definida por la intersección del plano de la cara interior del faldón de cubierta con el plano exterior de fachada.

En ningún caso la altura de coronación de cubierta podrá sobrepasar una altura de trescientos veinte (320) centímetros medidos desde la cara superior del forjado de techo de la última planta, o de la arista de cornisa, hasta la línea de cumbre.

Los huecos de aprovechamiento bajo cubierta se ejecutarán preferentemente en el plan de cubierta y excepcionalmente en disposición vertical creando terrazas siempre que se mantenga un único plano e inclinación de cubierta ara cada agua de la misma (excluyendo por tanto las cubiertas quebradas) y se garantice un

primer tramo de cubierta sobre la zona más exterior (más próxima a la fachada) el cual tendrá una altura mínima vertical de 1,40 metros como peto interior de la terraza.

Artículo 4.39. Construcciones sobre cubierta.

Sobre cubierta únicamente serán admisibles elementos mecánicos y constructivos no habitables –cajas de ascensor, pérgolas, cajas de escalera, antepechos, barandillas, remates ornamentales, etc.– los cuales deberán quedar siempre dentro del plano de 45 grados (sexagesimales) de inclinación desde la arista de cornisa.

En edificaciones de cubierta plana se permitirá la ejecución de antepechos, barandillas y remates ornamentales, hasta ciento veinte (120) cm en el plano de fachada y por encima de la arista de cornisa.

Artículo 4.40. Sótanos.

Se entiende por sótano la planta de edificación en la que más de un cincuenta (50) por cien de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la rasante oficial, de la acera o del terreno de contacto con la edificación.

Artículo 4.41. Semisótanos.

Se entiende por semisótano la planta de edificación que tienen parte de su altura por debajo de la rasante oficial de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Los semisótanos que tengan más de un cincuenta (50) % de la superficie de la cara superior del techo a igual o mayor distancia de ciento veinte (1,20) cm. sobre la rasante oficial de la calle o del terreno en contacto con la edificación, se computarán como planta sobre rasante.

Artículo 4.42. Cuerpos volados.

Son los elementos habitables de la edificación que rebasan, a partir de la primera planta o trescientos cincuenta (350) centímetros de altura sobre la rasante oficial, las alineaciones fijadas, o el plano de fachada de la edificación al prolongarse los forjados sobre los patios o el espacio público.

Artículo 4.43. Balcones.

Se entenderá por balcón los vuelos inferiores a cincuenta (50) centímetros desde el plano de fachada no cerrados por ninguno de sus lados, cuyo cierre se sitúa en el plano de fachada de la edificación, y cuyos elementos de seguridad sean de rejería.

Los balcones deberán separarse de la medianería de la edificación o parcela un mínimo de sesenta (60) centímetros.

A efectos del cálculo de la superficie total construida los balcones no computarán superficie alguna.

Artículo 4.44. Terrazas.

Se entenderá por terrazas los vuelos no cerrados retranqueados treinta (30) cm del encintado o arbolado existente, superiores a cincuenta (50) centímetros medidos desde el plano de fachada, con un máximo de sesenta (60) sobre la vía-espacio público y con una profundidad que podrá alojarse parcialmente interior al plano de fachada.

Las terrazas deberán separarse un mínimo de un (1) metro de las medianerías de parcela o edificación.

A efectos del cálculo de la superficie total construida las terrazas computarán: al 50 por 100 de su superficie.

Artículo 4.45. Miradores.

Son cuerpos volados con vuelo máximo de forjado de sesenta (60) centímetros desde el plano de fachada, acristalados en toda su altura y perímetro. Su longitud total no podrá ser superior al 30 por 100 de la longitud de fachada de la vivienda.

Los miradores deberán separarse de la medianería de la edificación o parcela un mínimo de sesenta (60) centímetros o la longitud del vuelo si es superior a ésta y retranquearse un mínimo de 0,30 m desde el encintado o arbolado.

A efectos del cálculo de la superficie total construida los miradores computarán al 100 por 100 de su superficie.

Artículo 4.46. Cuerpos cerrados y volados.

Son cuerpos volados en los que el cierre se produce en todos sus lados con materiales de fábrica o similares a los de la fachada, no necesitando de cierre interior alguno.

A efectos de cálculo de la superficie total construida los cuerpos cerrados volados computarán al 100 por 100 de su superficie.

Artículo 4.47. Elementos salientes.

Son elementos auxiliares de la edificación fijos o provisionales, contruidos con fines simbólicos y/o funcionales, y que sobresalen de las fachadas.

Artículo 4.48. Marquesinas.

Se entenderán por marquesinas los elementos constructivos rígidos que sobresaliendo del plano de fachada adintelan la planta baja, y los huecos de la misma, al objeto de realzar los usos y significar los accesos.

Artículo 4.49. Toldos.

Se entenderán por toldos los elementos constructivos de materiales no rígidos, excepto su estructura, que sobresaliendo del plano de fachada adintelan y protegen del soleamiento a los huecos de la edificación.

Artículo 4.50. Muestras.

Son anuncios paralelos al plano de la fachada de la edificación.

Artículo 4.51. Banderines.

Son anuncios perpendiculares al plano de fachada que, respetando en cualquier caso el arbolado y mobiliario urbano, sirven para significar el uso o localización de las actividades de la edificación.

SECCIÓN 2. CONDICIONES DE HIGIENE Y CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN

Epígrafe 1. Condiciones de higiene

Artículo 4.52. Condición de los locales.

Todo local compuesto por una o más piezas o espacios destinados a vivienda o al desarrollo y ejercicio de una misma actividad deberá cumplir en alguna de sus piezas habitables al menos una de las siguientes condiciones:

a) Tener huecos a calle o plaza.

b) Recaer sobre un espacio libre de edificación, privado o público, resultante de la aplicación de los máximos aprovechamientos de la presente normativa, en el cual pueda inscribirse un círculo de ocho (8) metros de diámetro, siempre que el frente del local sobre dicho espacio sea superior a los cinco (5) metros.

Artículo 4.53. Condición de las piezas habitables.

En plantas, sótanos y semisótanos sólo se admitirán la instalación de piezas habitables cuando no estén adscritas a usos residenciales, excepto que se trate de piezas pertenecientes a edificaciones unifamiliares siempre y cuando estas no lo sean en planta sótano, y cumplan las restantes condiciones establecidas en estas Normas.

Artículo 4.54. Ventilación.

Toda pieza habitable de cualquier edificación deberá poder tener ventilación natural mediante huecos de fachada o cubierta en una dimensión no inferior a un sexto (1/6) de la superficie en planta de la pieza.

Únicamente se permitirá la ventilación forzada mediante sistemas mecánicos en semisótanos, sótanos y sobre rasante en piezas no habitables tales como aseos, baños, cocinas (cuando estén integradas a los estares), cuartos de climatización, basuras, contadores, trasteros y garajes y similar

Artículo 4.55. Dimensión de patios.

El dimensionado de los patios de parcela de la edificación se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura «H» del patio, las distancias mínimas requeridas

En patios interiores a los que den dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,30 H$ siendo la superficie del patio igual o mayor a $H^2/18$, fijándose unos valores mínimos de 3 m para luces rectas de huecos y de 12 m² para la superficie, salvo en el caso de viviendas unifamiliares de una planta, en que los mínimos se reducen a 2 metros para las luces rectas de huecos y diámetro correspondiente a 8 m² de superficie.

En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios se debe poder inscribir un círculo cuyo diámetro sea superior a 0,20 H; la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/10$, manteniéndose los mínimos para luces rectas,

diámetro y superficie de los patios en el caso de que a tales patios abran dormitorios.

En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas se podrá inscribir un círculo de diámetro mínimo $0,15H$, y siendo la superficie del patio igual o mayor a $H^2/20$. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas de huecos y diámetro mínimo correspondiente a 9 m² de superficie.

Los patios abiertos a fachada deberán cumplir que la longitud L del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 metros. La profundidad del patio, abierto, medida normalmente al plano de fachada será, como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada cuando al patio de a dormitorios o estancias, y dos veces el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a 1,50 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas mas bajas, cuyas piezas ventilen a el, hasta la línea de coronación superior de la fabrica.

Para el caso de patios interiores con planta no rectangular las distancias mínimas entre paramentos y su superficie mínima resultante se establecerá a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego la línea de medianería, o bien, se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes, si formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de la condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

Artículo 4.56. Forma de los patios de parcela.

Los patios conservarán uniformes sus dimensiones en toda su altura excepto que las incrementen; en ningún caso se permitirá ocupar el mismo con vuelos y/o salientes cerrados que no cumplan las distancias mínimas establecidas en el artículo anterior.

Los linderos de los patios de parcela abiertos al espacio público podrán cerrarse con muros opacos de hasta tres y medio (3,5) metros de altura máxima que unan los distintos paramentos de fachada de la edificación.

Artículo 4.57. Otras condiciones.

Independientemente de lo establecido en los artículos precedentes pertenecientes a esta Sección será de obligado cumplimiento, en cuanto a emisiones de humos, olores, gases, ventilaciones forzadas, aguas negras, etc., la Ley del Medio Ambiente y el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, así como otras normativas vigentes que sean de aplicación.

Epígrafe 2. Condiciones de calidad y dotaciones de la edificación

Artículo 4.58. Estanqueidad de las edificaciones.

En las nuevas construcciones se garantizará la perfecta estanqueidad de las cubiertas al agua y a la nieve, la impermeabilidad de los paramentos exteriores de la edificación, así como la resistencia de los mismos a la presión y succión del viento.

Del mismo modo se garantizará tanto la correcta disposición de los materiales de cerramiento frente al vapor, al agua y a las humedades de origen externo, como la impermeabilidad de las soleras de las plantas en contacto con el suelo.

Artículo 4.59. Aislamiento térmico.

En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento térmico previstas en la vigente norma básica de la edificación NBE-CT vigente sobre condiciones térmicas de los edificios así como toda la normativa de posterior desarrollo destinada a racionalizar y reducir el consumo energético.

Quedan excluidas de esta obligación las construcciones que por sus características de utilización deban permanecer abiertas por alguno de sus lados.

Artículo 4.60. Aislamiento acústico.

En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento acústico previstas en la vigente norma básica de la edificación NBE-CA vigente sobre condiciones acústicas de los edificios así como toda la normativa de posterior desarrollo destinada a racionalizar y reducir el consumo energético.

Quedan excluidas de esta obligación las construcciones que por sus características de utilización deban permanecer abiertas por alguno de sus lados.

Artículo 4.61. Dotación mínima de abastecimiento de agua.

Todo edificio y/o local deberá disponer en su interior una red de agua corriente potable con dotación suficiente para las necesidades propias de su uso.

Las bocas de agua deberán asegurar un caudal mínimo de 0,15 litros/seg. y 0,10 litros/seg. para agua fría y caliente respectivamente. Los aparatos sanitarios destinados a aseo de personas y limpieza doméstica tendrán necesariamente que estar dotados de agua caliente.

Las viviendas tendrán una dotación mínima de doscientos (200) litros día por habitante.

En ningún caso se concederán licencias de construcción o actividad hasta tanto no esté garantizado el caudal necesario para el uso previsto y se acredite, en los casos de abastecimiento no dependientes de la red de suministro municipal, la garantía sanitaria de las aguas empleadas destinadas a consumo humano de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 928 de 1979. En este último caso deberá justificarse, al menos anualmente, la procedencia, forma de captación, aforos, análisis y garantía de suministro.

Artículo 4.62. Dotación mínima de abastecimiento eléctrico.

Todo edificio y/o local deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica que deberá cumplir el Reglamento de Baja Tensión así como toda la nueva reglamentación que sobre la materia se dicte.

Las instalaciones de baja tensión de edificios y locales se dimensionarán, en su acometida y líneas generales de distribución, de acuerdo con las previsiones de consumo estimados en base al uso al que se destinan.

Para edificios residenciales se estimará un nivel y potencia mínimos de electrificación, que podrán ser aumentados en función del nivel de electrificación previsto, de:

–5.000 w para viviendas de hasta 150 m²c o capacidad de hasta 5 residentes.

–8.000 w para viviendas de mas de 150 m²c o más de 5 residentes.

En edificaciones con usos industriales el nivel mínimo de dotación quedará sujeta a las necesidades derivadas de cada proyecto singularizado de implantación.

Para el resto de los usos distintos de los residenciales e industriales se estará a lo establecido en el Reglamento de Baja Tensión.

Artículo 4.63. Localización de los Centros de Transformación.

En suelos urbanos y urbanizables:

–Deberán integrarse estética y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno.

–De localizarse sobre rasante no podrán localizarse aislados en zonas verdes y espacios públicos en soluciones no integradas con las manzanas edificables.

–No podrán localizarse, excepto en suelo urbano consolidado por razones de fuerza mayor, por debajo del primer sótano ni ocupando –bajo o sobre rasante– las vías o espacios públicos (z.verde).

Excepto en Suelo Rústico en ningún caso se permitirán aéreos dentro o no del área de retranqueo de edificación o dentro del espacio público.

Artículo 4.64. Centralización de contadores.

Toda nueva construcción de vivienda multifamiliar en la que hubiese instalaciones diferenciadas por consumidor dispondrá de un local exclusivo de centralización de los contadores individualizados, mecanismos, llaves de corte y fusibles de seguridad.

Todos los edificios residenciales se someterán en el dimensionado y condiciones de ventilación de los cuartos de

contadores a lo establecido en las Normas Técnicas, de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales aunque no estuviesen acogidas al Régimen de Viviendas Protegidas.

Artículo 4.65. Condiciones generales de evacuación de residuos.

Toda nueva construcción deberá resolver la evacuación de aguas residuales, a través de un desagüe en cada aparato con cierre hidráulico individual o colectivo, y de aguas de lluvia vertiendo a la red general de saneamiento en los suelos urbanos y Urbanizables. La conexión de la red horizontal de saneamiento a la red general de la ciudad se realizara a través de una arqueta o pozo de registro.

En el Suelo Rústico las aguas negras se evacuarán a una fosa séptica y las de lluvia mediante vertido libre a los cauces naturales existentes.

Cuando la actividad genere vertidos de grasas, aceites o fangos en el suelo urbano o Urbanizable, previa a la conexión a la red general, deberá disponerse de una arqueta separadora de grasa y fangos.

Los vertidos de aguas residuales industriales deberán dar cumplimiento a las determinaciones de la Ley 10 de 1993, de 26 de octubre, respecto del control y depuración de vertidos debiendo ser tratados previamente al objeto de garantizar la inocuidad de los mismos sobre la red de saneamiento municipal, el sistema de depuración general y el sistema de acuíferos de su término.

En obras de nueva planta o ampliación no se permitirá el vertido de aguas a la vía pública debiendo los canalones verter los mismos a la red general de saneamiento.

Artículo 4.66. Instalaciones de gases licuados y derivados del petróleo.

Las construcciones en que se incluyan instalaciones fijas de gases licuados, o derivados del petróleo, como fuente de energía deberán cumplir la normativa vigente establecida por la reglamentación específica y las normas de las propias compañías suministradoras.

Los depósitos, tanto enterrados o aéreos, podrán ocupar el espacio de retranqueo a los linderos laterales de parcela (no del retranqueo a fachada principal o frente de parcela); las bocas de carga de los depósitos si se localizan sobre la vía pública no podrán situarse a menos de un (1) metro del bordillo de la calle.

Artículo 4.67. Condiciones de Cuartos de Calderas.

Las calderas, quemadores y chimeneas de los mismos contarán con los filtros y medidas correctoras que permitan cumplir, al igual que los espacios en que se localicen éstos, la normativa técnica aplicable en función del tipo de combustible e instalación de que se trate.

Los cuartos de calderas deberán cumplir la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación; por motivos de seguridad, no se permitirá utilizar las chimeneas de ventilación de aseos, almacenes, sótanos, etc., comunes con las de los cuartos de calderas.

Artículo 4.68. Evacuación de humos.

No se permite la salida libre de humos por fachadas, petos, balcones o ventanas debiéndose evacuar los mismos mediante conductos o chimeneas, debidamente aislados y revestidos, que no irradien calor a las propiedades/locales contiguos y no causar molestias o perjuicio a terceros por los humos.

Las cocinas y las piezas en las que se produzcan combustión de gases dispondrán de conductos independientes a los de ventilación para eliminación y expulsión de los gases.

Los conductos y chimeneas no discurrirán visibles por las fachadas de la edificación a espacios públicos (calles o plazas) y se elevarán un mínimo de un (1) metro por encima de la altura de cualquier punto de cubierta comprendido en un radio de ocho (8) metros del punto de emisión.

El Ayuntamiento podrá imponer medidas correctoras y el uso de filtros depuradores en las salidas de humos de instalaciones industriales, instalaciones colectivas de calefacción y de salidas de humos y vapores de instalaciones de hostelería (restaurantes, bares, hoteles, etc.), lavanderías o similares.

En todos los casos se permitirá tanto la evacuación de humos y vapores como la ejecución en cada planta de la edificación de salidas a fachadas de gases y humos de combustión de calderas individuales de vivienda siempre que el sistema esté homologado por la Delegación de Industria.

Artículo 4.69. Canalizaciones.

En toda construcción de nueva planta deberá preverse las canalizaciones para alojar el tendido telefónico con independencia de la conexión inmediata o no de dicho servicio.

En los edificios de vivienda colectiva se preverá además la instalación de portero automático.

Artículo 4.70. Antenas.

Las edificaciones destinadas a vivienda colectiva deberán instalar antena colectiva para la televisión y radio.

Artículo 4.71. Servicios Postales.

Todo local deberá disponer de un buzón postal propio accesible desde el espacio público.

La denominación y numeración de calles no podrá ser realizada por los particulares sin permiso previo y fehaciente del Ayuntamiento.

Artículo 4.72. Climatización.

Todo local destinado a estancia de personas contará con los sistemas de climatización, individuales o centralizados/colectivos, adecuados para garantizar el confort del mismo

En ningún caso se permitirá la instalación de nuevos sistemas de climatización de aire en los que alguno de sus elementos invadan más de 10 cm la alineación de parcela o el espacio público y que impulsen aire y/o disipen calor a espacios viales a menos de tres y medio (3,5) metros de altura del borde inferior de la rejilla o tobera de expulsión de gases a la rasante del espacio público; dichos aparatos no podrán verter las aguas de condensación a la vía o espacio público.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras necesarias en cada caso al objeto de erradicar molestias a terceros por ruidos o vibraciones.

Artículo 4.73. Prevención de incendios.

Toda nueva construcción deberá cumplir la vigente Norma Básica NBE CPI-96 de Prevención contra incendios además del resto de la normativa vigente en esta materia y de la contenida en las presentes Normas.

Los locales de uso no residencial, situados en edificios con uso principal residencial, no podrán comunicarse directamente con las viviendas, caja de escalera o portal si no es mediante un vestíbulo cortafuegos resistente al fuego durante una hora como mínimo.

Artículo 4.74. Salidas de emergencia.

Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento de personas de modo que cualquier punto de la edificación cumpla las distancias máximas establecidas en la vigente Norma NBE-CPI vigente de un núcleo de comunicación vertical con acceso al espacio libre de parcela contiguo a las vías públicas.

Excepto casos excepcionales motivados por la pequeña superficie de local (menos de 50 m²) de venta al público y de aforo no superior a 30 personas de edificaciones ya existentes todas las puertas de accesos públicos abrirán hacia el exterior no debiendo batir sobre el espacio público viario.

Respecto al número de puertas, dimensiones de las mismas y sentido de giro se estará a lo dispuesto por las normas y reglamentos particulares, en especial la vigente NBE-CPI vigente y el reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

En usos en los que se prevea una alta concentración de usuarios será obligatoria la instalación de cerraduras antipánico en los accesos a los locales, los cuales necesariamente habrán de decorarse, en su caso, con materiales ignífugos.

Epígrafe 3. Condiciones de accesibilidad y comunicación**Artículo 4.75. Ascensores.**

En las construcciones será obligatoria la instalación de ascensores cuanto la altura total interior a salvar sea igual o superior a doce (12) metros. Se exceptúan de tal obligación las edificaciones unifamiliares y los edificios que por su destino tal condición sea manifiestamente innecesaria.

El acceso al ascensor en la planta baja de acceso a la edificación no deberá tener barreras arquitectónicas para minusválidos; y en todas las plantas existirá una comunicación directa entre el desembarque del ascensor y el descansillo de escalera.

Artículo 4.76. Portales y accesos.

Las nuevas edificaciones deberán contar con una puerta de entrada diferenciada de cualquier otro hueco de fachada desde el espacio exterior con unas dimensiones mínimas de:

1. Los portales de edificaciones no unifamiliares tendrán una anchura mínima de ciento cincuenta (150) centímetros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores. En viviendas unifamiliares la anchura del portal será libre

2. Los distribuidores de acceso a distintos locales tendrán un ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.

3. La forma y superficie de los espacios permitirá el transporte de una persona en camilla desde cualquier local a la vía pública.

4. Los portones de acceso al interior de las parcelas tendrán un ancho mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros y una altura máxima de cuatro (4) metros; su apertura se realizará hacia el interior de la parcela o edificación.

Artículo 4.77. Escaleras.

La anchura útil mínima de las escaleras en edificios de nueva planta o rehabilitación total sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local tendrá un ancho mínimo uniforme en todo su recorrido y será de:

a) Ciento veinte (120) centímetros en edificios y locales de uso público, conviniendo eludir soluciones helicoidales, peldaños compensados, etc. que impliquen peligro para los usuarios. Las escaleras auxiliares de servicio podrán tener únicamente cien (100) centímetros.

No se considerarán de uso público los despachos y talleres anexos a vivienda cuando su superficie no supere al 50% de la superficie total del local.

b) Ciento diez (110) centímetros en escaleras comunales de edificios residenciales privados o de edificios industriales, etc.

c) Noventa (90) centímetros en escaleras privadas interiores de una misma vivienda o en locales comerciales cuando dicha escalera no sea de uso público.

El ancho del rellano será igual o superior al ancho del tiro, no pudiendo tener éste más de diez y seis (16) peldaños sin descansillos, la altura de la tabica (contrahuella) deberá cumplir las condiciones:

1 huella + 2 contrahuellas = 64 cm.

20 cm. > contrahuella > 14 cm.

36 cm. > huella > 24 cm.

La altura libre de las escaleras será de doscientos veinte (220) cm en cualquier punto (medido verticalmente), y quedando en cualquier caso prescritos los peldaños compensados (excepto en viviendas unifamiliares).

No se admitirán escaleras en edificios públicos sin luz natural y ventilación salvo en los tramos bajo rasante en cuyo caso deberán tener hueco central, con anchura mínima de cincuenta (50) cm. y una superficie de un (1) m² mínimo, chimenea de ventilación u otro medio semejante de ventilación.

La iluminación natural podrá ser cenital siempre que se resuelva la ventilación mediante chimenea o medio mecánico adecuado y la superficie del lucernario sea superior a los 2/3 de la superficie útil de la caja de escalera.

Como excepción a todo lo anterior las promociones de vivienda acogidas al régimen de Protección Oficial se registrarán por su propia normativa.

Epígrafe 4. Dotación de aparcamiento**Artículo 4.78.- Condición general.**

Toda obra de nueva planta, de ampliación o de rehabilitación total de la edificación deberá disponer la dotación de plazas de aparcamiento, localizadas sobre la propia parcela, bien en superficie, bien bajo la edificación, dimensionadas en número de acuerdo con lo establecido para cada uno de los usos previstos en las presentes Normas.

Cuando la dotación de plazas se realice en función de la superficie edificada no se contabilizará en ésta la destinada a elementos de comunicación vertical y horizontal entre diferentes locales, la destinada a cuartos de instalaciones y servicios y otros espacios semejantes.

Artículo 4.79. Dimensión y características de los garajes.

Como dimensionamiento y condiciones de las plazas de aparcamiento cuando estas no se localicen en el espacio viario público, se estará a:

a) El número total de plazas en el interior de los garajes aparcamiento, no podrá rebasar al que corresponde a una plaza de aparcamiento por cada veinte (20) m² de superficie total; las plazas se graficiarán en el pavimento, de acuerdo con el proyecto presentado y la licencia concedida, prohibiéndose la ocupación del espacio por más vehículos de los autorizados.

Independientemente de lo anterior, las construcciones de usos distintos de industrial y de edificaciones unifamiliares cumplirán una dotación de:

-Hasta un 83 por 100 del número total de plazas de una dimensión mínima de doscientos veinte (220) cm. por cuatrocientos cincuenta (450) cm.

-Un mínimo del 15 por 100 del número total de plazas con una dimensión mínima de doscientos cincuenta (250) cm. por quinientos (500) cm.

-Un mínimo del 12 por 100 del número total de plazas para minusválidos con una dimensión mínima de trescientos treinta (330) cm. por cuatrocientos cincuenta (450) cm.

a) Para vehículos de otro tipo, bicicletas, motos, furgonetas, autobuses y camiones se procederá en cada caso a su dimensionado y regulación dentro de cada proyecto, cuando así fuera necesario, debiéndose cumplir en cualquier caso las dimensiones críticas establecidas singularmente para cada uso cuando así hubieran sido establecidas.

b) El gálibo mínimo del aparcamiento será de doscientos treinta (230) cm en cualquier punto del mismo, no pudiendo ser interrumpido por instalaciones, elementos estructurales o de ventilación.

c) Las vías de servicio de acceso a las plazas tendrán un ancho mínimo de trescientos (300) centímetros.

d) La pendiente máxima en las rampas serán del diez y seis (16) por ciento en tramos rectos y del doce (12) por ciento en tramos curvos, medidos en la línea media; los radios de giro mínimos serán de seis (6) metros debiendo disponer de una anchura mínima de cuatro (4) metros en todo su recorrido.

Artículo 4.80. Accesos a garajes.

La anchura mínima del acceso al local será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Cuando la superficie del local sea inferior a cuatrocientos (400) m² el acceso podrá realizarse por el portal de la edificación debiéndose diferenciar visualmente ambos accesos.

En todos los casos la rampa de acceso no podrá superar el 5 por 100 de pendiente en un tramo no inferior a cuatro (4) m en su arranque desde la acera pública y en el interior de la parcela.

Excepcionalmente por razones de topografía de la vía pública, forma y posición de la parcela respecto de esta, el Ayuntamiento podrá eximir puntualmente del cumplimiento de los parámetros de pendiente mínima en rampas.

Artículo 4.81. Ventilación de garajes.

La ventilación natural y forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, de acuerdo el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y la NBE-CPI vigente.

Se entiende por ventilación natural aquella en que existe un metro cuadrado de sección en los huecos o conductos de aireación por cada 200 metros cuadrados de superficie del local, y por ventilación forzada, a aquél conjunto de elementos, que garanticen un barrido completo de los locales con una capacidad mínima de seis renovaciones/hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que exista cuando menos dos bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadros de 15 metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.

Artículo 4.82. Prevención de incendios.

En todo tipo de aparcamiento deberán cumplirse estructuralmente las condiciones de la vigente norma contra incendios CPI en función de la dimensión del local, características y usos adyacentes.

SECCIÓN 3. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES

Artículo 4.83. Criterio general.

En desarrollo de lo previsto en el artículo 138 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras de nueva planta y actividades que resulten antiestéticas pudiendo referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear así como a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

Para evitar una rigidez en la aplicación de las ordenanzas estéticas, que congelaran e imposibilitaran nuevas aportaciones arquitectónicas de especial calidad, se aceptarán modificaciones para aquellos aspectos no definidos como vinculantes en la presente Sección; en este caso la memoria del proyecto contendrá un apartado destinado a justificar suficientemente el motivo por el cual la variación propuesta supone una mejora en el paisaje urbano o natural.

Artículo 4.84. Fachadas.

Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones se adecuará la composición de la nueva fachada y armonizarán las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes incluso cuando estas tengan diferente número de plantas.

Se procurará la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja de modo que los locales de esta planta quedarán definidos y delimitados, en materiales y formas, por los elementos arquitectónicos propios del edificio.

Los hastiales laterales exentos deberán tratarse con el mismo criterio y con materiales de fachada semejantes a los paramentos de la fachada principal.

Los materiales de cerramiento no acusarán, con materiales distintos, los elementos constructivos como cantos de forjado, estructura, etc., debiendo aportar una superficie continua a la fachada. En plantas bajas se admitirán zócalos de materiales tradicionales de textura no brillante tales como revocos rugosos, aplacados de piedra no pulida, etc.

El color de los materiales de fachada serán de enfoscados, encalados y revocos preferentemente blancos, grises o sienas excepto en zócalos, recercados de huecos y pequeños detalles arquitectónicos que serán libres.

Excepto en el área correspondiente a la ordenanza de Manzana Cerrada incluida dentro del Ámbito de Condiciones Ambientales Singulares no se admitirán soluciones de ladrillo visto salvo que éste predomine en el frente de manzana en la que se localice la edificación; aún en tal caso no se admitirá el ladrillo de color blanco semejante al ladrillo silíceo-calcáreo.

Artículo 4.85. Cubiertas.

Las cubiertas serán, especialmente en las edificaciones principales, preferentemente inclinadas con una pendiente máxima de treinta y cinco grados (35°) sexagesimales desde el vértice de la cara inferior del alero de forjado debiéndose resolver mediante faldones rectos de pendiente uniforme y sin planos quebrados en todo el agua de faldón.

Los aleros volados sobre fachada tendrán una dimensión mínima será de treinta (30) centímetros y máxima de sesenta (60) centímetros; en ningún caso en obras de nueva planta se permitirá el vertido de aguas a la vía pública los cuales deberán verterse a la red municipal de alcantarillado.

En obras de rehabilitación y nueva planta se prohíbe sobrepasar el plano de cubierta con mansardas y buhardillas, debiéndose resolver la cubierta mediante planos rectos, no quebrados, apoyados en la arista de coronación o en el borde del alero.

Cuando se dispongan terrazas en cubiertas inclinadas deberá garantizarse en todos los casos una altura mínima de ciento sesenta (160) centímetros del peto vertical de la misma sobre el nivel del pavimento de la terraza sin que, en ningún caso, dicho peto o barandilla de protección pueda sobre elevar el plano del faldón de cubierta.

En ningún caso la altura de coronación de cubierta podrá sobrepasar una altura de trescientos veinte (320) centímetros

medidos desde la cara superior del forjado techo de la última planta, o de la arista de cornisa, hasta la línea de cumbrera.

Los materiales serán preferentemente de teja cerámica, curva o plana, admitiéndose asimismo la teja de hormigón, placas de amianto cemento de colores distintos de su gris natural y cualquier otro material análogo que no emita destellos o reflejos molestos. Quedan prohibidas las telas asfálticas vistas, las aluminizadas así como los recubrimientos plásticos.

En los lucernarios se excluirá el uso de aluminio anodizado en su color.

Artículo 4.86. Construcciones por encima de la altura e instalaciones vistas.

Las construcciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades técnicas y funcionales de la edificación deberán aparecer grafiadas con claridad en los planos de proyecto debiendo tener un tratamiento adecuado a la estética urbana.

Independientemente del cumplimiento de las disposiciones de la reglamentación vigente para cada instalación no se permitirá sobresalir sobre el espacio público con los elementos de instalaciones, tales como chimeneas, rejas, etc.

No se permitirán elementos reflectantes o que emitan destellos y preferentemente las instalaciones sobre cubierta deberán delimitarse con celosías o cerramientos que dificulten su visión directa.

Artículo 4.87. Salientes y escaparates.

La alineación exterior de fachada no podrá rebasarse en planta baja con vuelos salientes superiores a diez (10) centímetros con ninguna clase de decoración, moldura o elemento de seguridad (rejas).

Los escaparates y vitrinas se apoyarán sobre un muro ciego de cincuenta (50) cm de altura mínima, debiendo en el caso de vías con rasante no horizontal banquear el mismo garantizando en cualquier caso una altura mínima de cuarenta (40) cm; los elementos de seguridad (rejas) podrán alcanzar la rasante de la vía pública.

Cuando los escaparates y vitrinas se abran hacia un espacio privado, no susceptible de ser afectado por las labores del riego de viales, se permitirá eliminar el zócalo ciego.

En aceras inferiores a un (1) metro y cuando las POM., o cualquier otro instrumento de planeamiento que las desarrolle, no prevea su aumento o la peatonalización del tramo de vía en que se localice la obra no podrá rebasarse el plano de fachada.

Artículo 4.88. Cuerpos salientes volados sobre el espacio público.

Los cuerpos volados de la edificación sobre el espacio público quedan limitados en función del ancho de la calle entre alineaciones medido por frentes de manzanas opuestas; cumplirán unas dimensiones máximas de:

–Calles de ancho menor o igual a seis (6) metros: Se prohíben toda clase de cuerpos volados en obras de nueva planta.

–Calles de ancho mayor de seis (6) metros: Se permiten con un máximo de sesenta (60) centímetros siempre que dejen una altura libre de paso de trescientos cincuenta (350) centímetros en cualquiera de sus puntos; deberán retranquearse treinta (30) centímetros del encintado de calle o arbolado y sesenta centímetros de las lindes medianeras, excepto consentimiento fehaciente entre propietarios y de cinco (5) centímetros si existieran ventanas laterales.

Artículo 4.89. Balcones.

En calles de ancho igual o superior a seis (6) metros se admitirán en toda clase de suelo sin más limitación que no superar, en su vuelo del plano de fachada, los cuarenta (40) centímetros en balcones.

Los anteriores vuelos máximos deberán retranquearse un mínimo de treinta (30) centímetros del borde del encintado y respetar y salvar el arbolado existente además de no ocupar más de un 60 por 100 de la longitud del frente de fachada y separarse ciento veinte (120) centímetros de la medianería.

En cualquier caso dejarán una altura libre sobre su rasante pública de tres y medio (3,5) metros.

Artículo 4.90. Terrazas.

En todas clase de suelos se admitirán terrazas entrantes

siempre que no tengan una profundidad, medida desde el plano de fachada, superior a su altura y/o anchura; su anchura o profundidad mínima medida desde su extremo volado no será inferior a ciento veinte (120) cm.

Excepto en la tipología de edificaciones unifamiliares las terrazas salientes no podrán ocupar más del 50 por 100 de la longitud del frente de fachada; su vuelo máximo medido desde la alineación de parcela no podrá rebasar los sesenta (60) centímetros debiendo en cualquier caso retranquearse un mínimo de treinta (30) centímetros desde el borde del encintado y del arbolado existente.

Artículo 4.91. Marquesinas.

Las marquesinas guardarán la adecuada armonía con la edificación a la que sirven.

En todos los casos la altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina no será inferior a tres (3) metros medidos en cualquier punto de ella, y el saliente máximo desde el plano de fachada será de tres (3) metros, salvando en cualquier caso el arbolado existente y retranqueándose un mínimo de cuarenta (40) centímetros del encintado de acera; su grosor máximo opaco no será superior a un (1) metro.

Independientemente de lo anterior se admitirán pérgolas dentro de las parcelas privadas, sin limitación de longitud, e incluso dentro de las áreas de retranqueo de la edificación, siempre que su grosor no sea superior a veinte (20) centímetros, su anchura no supere más de doscientos (200) centímetros y su altura no supere los trescientos (300) centímetros.

Artículo 4.92. Toldos.

Los toldos móviles tendrán en todos sus puntos, incluso en los de su estructura, una altura mínima libre sobre la rasante de doscientos veinte (220) centímetros (permitiéndose ciento noventa (190) cm para elementos colgantes no rígidos); su saliente respecto del plano de fachada no podrá ser superior a los tres (3) metros en planta baja y dos (2) metros en el resto de las plantas debiendo en cualquier caso respetar el arbolado existente y retranquearse un mínimo de cuarenta (40) centímetros del encintado de aceras.

Los toldos fijos se regularán por las determinaciones establecidas en el artículo anterior para las marquesinas.

Artículo 4.93. Muestras.

Los anuncios paralelos al plano de fachada podrán instalarse, en edificios de uso residencial, con un saliente máximo de veinte (20) centímetros del plano de fachada y con una altura máxima de noventa (90) centímetros cuando se localicen en los dinteles de las plantas bajas y de setenta (70) centímetros cuando lo hagan en los alféizares de las otras plantas.

En edificios residenciales no ocupara mas del 40 por 100 de la longitud de fachada.

En edificios de uso exclusivo no residencial se permitirán muestras con el mismo saliente máximo anterior y una altura no superior a seis (6) metros siempre que se localicen en fachada. Cuando se localicen como coronación del edificio no podrán sobrepasar un décimo (1/10) de la altura total de la construcción sin contabilizar, en su caso, los elementos mecánicos de la misma.

En los muros medianeros ciegos no se admitirán muestras que no estén directamente ligadas a alguno de los usos localizados en la edificación; en cualquier caso éstos podrán ser tratados decorativamente o como una fachada más.

Artículo 4.94. Banderines.

Sólo se admitirá la instalación de banderines en calles de anchura superior a ocho (8) metros debiendo cumplir las mismas determinaciones que las muestras reguladas en el artículo anterior, en cuanto a altura y localización, según se trate de edificios residenciales o de otro uso, aunque no en cuanto a la separación del plano de fachada.

Complementariamente deberán en cualquier caso tener una altura mínima libre sobre la rasante oficial de trescientos cincuenta (350) centímetros en cualquiera de sus puntos y no podrán tener una longitud máxima superior a ciento cincuenta (150) centímetros, medidos desde el plano de fachada, siempre que no vayan adosados a marquesinas en cuyo caso su longitud máxima será la de éstas; independientemente de lo anterior deberán retranquearse un mínimo de cuarenta (40) cm del bordillo de calzada.

Artículo 4.95. Cerramientos y celosías.

a) Cerramientos definitivos.

Los cerramientos definitivos de espacios libres privados en el Suelo Urbano y Urbanizable se ejecutarán con los mismos materiales, entonados en color, que se empleen en la fachada del edificio. En el suelo urbano sujeto a las Claves de Manzana Cerrada y Ensanche las características del cerramiento de parcela serán:

–A la alineación de parcela: altura máxima dos (2) metros de base opaca coronada por hasta un (1) metro de rejería, cierre vegetal o similar.

–A los linderos laterales: altura máxima de tres (3) metros en cierre opaco de material o diáfano en toda su altura.

En el resto de las claves de ordenanza las características del cerramiento serán:

–A la alineación de parcela: altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros con una base opaca de un (1) metro y el resto de rejería, cierre vegetal o similar.

–A los linderos laterales: altura máxima de tres (3) metros en cierre opaco de material o diáfano en toda su altura.

En los ámbitos de parcelas destinadas a pistas deportivas se permitirá que el cerramiento alcance una altura máxima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, siempre que se ejecute con materiales diáfanos (tela metálica o plastificada –en ningún caso cristal, metacrilato o similar–) y que se documente de autorización del colindante.

b) Vallado de solares y cerramientos provisionales en Suelo Urbano y Urbanizable.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento de parcela en el plazo de seis meses a partir de las obras de pavimentación.

Del mismo modo cuando se produzca el derribo de cualquier finca será obligatorio la ejecución del cerramiento de la parcela, en un plazo no superior a tres meses desde la concesión de la licencia de derribo, situándolo en la alineación oficial establecida por estas POM.

En todos los casos tales cerramiento cuando sean provisionales deberán ser de materiales opacos y altura no inferior a dos (2) metros.

c) Cerramientos en Suelo Rústico.

Los cerramientos del suelo rústico serán :

–Diáfanos en toda su altura sin rebasar en cualquiera de sus puntos los doscientos (200) centímetros desde la rasante del terreno.

–Opacos de fábrica con una altura no superior a un veinte (20) cm y coronados por telas metálicas, plásticas u otros materiales hasta una altura de dos (2) metros sobre el terreno en cada punto.

Se ejecutarán preferentemente celosías para ocultar los tenderos de los edificios residenciales de su visión directa desde la vía pública ; éstas procurarán el asoleamiento de la ropa tendida. Los materiales de las celosías serán acordes con el conjunto de la edificación debiendo prohibirse el uso de materiales reflectantes.

CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE LOS USOS

SECCIÓN 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 4.96. Condiciones de uso.

A efectos de las actividades a desarrollar en toda clase de suelos las POM. distinguen los usos, que se desarrollarán con arreglo a lo establecido en este capítulo y sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de aprovechamiento.

- Residencial.
- Uso Público.
- Comercial: Comercial, Oficinas y Hostelero.
- Dotacional.
- Industrial.
- Espacios Libres y Zonas Verdes.
- Deportivo.
- Aparcamiento.
- Infraestructuras y Servicios.
- Rodoviario.

Artículo 4.97. Uso principal.

Se entiende por uso principal la actividad asignada a cada parcela por las Normas y que se desarrolla con carácter permanente y dominante, dentro o fuera de la edificación, con el régimen de compatibilidades establecido para cada uso.

Artículo 4.98. Uso complementario.

Se entiende por uso complementario el desarrollado de modo alternativa o complementario en una parcela o edificación de acuerdo con el régimen de compatibilidad de usos establecida por el POM.

Artículo 4.99. Uso prohibido.

Es aquel que por su incompatibilidad con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala ; su precisión queda establecida por su exclusión o por estar ausente en relación a los usos principales y complementarios.

Artículo 4.100. Condiciones comunes a los usos.

Dentro de todo bien inmueble o parcela podrán darse toda clase de usos con las determinaciones establecidas en las presentes Normas de acuerdo con el régimen de incompatibilidad, simultaneidad y permisividad previsto para cada Clave de ordenanza contenidas en las mismas para cada uso.

–Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fueren de aplicación.

–Los planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen las presentes POM. deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente Capítulo, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación, como a su localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.

–Las condiciones que se señalan en este Capítulo son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta o ampliación; serán asimismo de aplicación en el resto de las obras cuando a juicio de los servicios técnicos municipales no represente desviación importante de los objetivos de las mismas, o cuando se solicite licencia de apertura de la actividad o de primera ocupación.

–Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

–En el Suelo Urbano y Urbanizable únicamente se podrán instalar actividades que por su propia naturaleza, o por aplicación de medias correctoras, resulten inocuas según el listado establecido como anexo a al presente normativa y cumplan, en su caso, la ordenanza General de Seguridad e Higiene en el trabajo; el resto de actividades serán consideradas clasificadas y deberán cumplir lo previsto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Artículo 4.101. Coeficientes de ponderación.

A efectos de ponderación de los distintos usos característicos previstos, que son de aplicación sobre los distintos polígonos delimitados (U. Actuación y Sectores), se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

- Uso residencial: Vivienda libre: 1,25.
Vivienda protegida: 1.
- Uso Público Comercial: 1,30.
- Uso dotacional: 0,8.
- Uso industrial: 0,7.
- Uso deportivo: 0,6.
- Uso aparcamiento: 1.

SECCIÓN 2. USO RESIDENCIAL.

Epígrafe 1. Definición y clases

Artículo 4.102. Definición.

Se entenderá como uso residencial toda edificación destinada a alojamiento humano en forma permanente, siempre que los espacios construidos y sus instalaciones, garanticen las mínimas condiciones de habitabilidad establecidas en esta normativa y en las disposiciones al efecto vigentes.

Artículo 4.103. Clasificación.

En base a su relación con la parcela se diferencian tres categorías residenciales:

1a. Vivienda unifamiliar, o la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada.

Dentro de la presente categoría de vivienda unifamiliar se considerarán como tales los conjuntos de vivienda en los que, a través de un proyecto de parcelación, se configuren parcelas unifamiliares en las que se diferencien dos superficies: Una donde se sitúa la vivienda unifamiliar y otra configurada como elemento común de la totalidad de las viviendas resultantes de la parcelación, siendo en cualquier caso necesario que se cumpla:

–La imposibilidad de disposición independiente de la parcela comunal.

–El no incremento del número total de viviendas de acuerdo con la parcela mínima establecida para el conjunto de la parcelación.

–Que la superficie de la parcela en la que se localiza la vivienda será superior a la establecida en cada clave de ordenanza y la superficie total construida y ocupación sobre la misma será como máxima resultado de aplicar la edificabilidad de ordenanza a la superficie de parcela y su parte de zona comunal que le corresponda.

–Darse cumplimiento al resto de condiciones de la clave de ordenanza: tipología de edificación, alturas, etc.

2a. Vivienda multifamiliar o colectiva, cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

3a. Residencia Comunitaria o la correspondiente a residencia y alojamiento estable de personas que no configuran núcleo familiar en un régimen de uso con o sin ánimo comercial o de lucro.

Epígrafe 2. Condiciones de habitabilidad e higiene del uso residencial

Artículo 4.104. Dimensión mínima.

La superficie útil de toda vivienda localizada en una edificación afectada por obras de Rehabilitación, Consolidación, Ampliación o Nueva Planta será igual o superior a cuarenta (40) m² y su programa mínimo cumplirá las determinaciones contenidas en el presente epígrafe.

Excepcionalmente en casos de edificaciones ya existentes se admitirán obras de Rehabilitación y Reforma, cuando sea imposible reordenar el espacio sin afectar a la división de propiedad del edificio, superficies inferiores sin que en ningún caso sean admisibles superficies útiles menores a veinte y cuatro (24) m².

Artículo 4.105. Localización de la vivienda en la edificación.

Todas las viviendas deberán tener el estar o uno de sus dormitorios con huecos a calles, plazas, o espacios libres o abiertos entre bloques.

Cuando las viviendas no tengan ninguna pieza con hueco a calle, plaza o espacios abiertos entre bloques será necesario que tengan al menos el estar o un dormitorio con luces a patios en los que, tangencialmente al plano del hueco, se pueda establecer un círculo mínimo de ocho (8) metros de diámetro libre de edificación, y que cumplan el resto de condiciones establecidas en las presentes Normas.

No se permitirán viviendas situadas en planta sótano o semisótano si bien se permitirá la instalación de piezas vivideras en planta semisótano en la tipología de edificaciones unifamiliares.

Ninguna vivienda de nueva planta perteneciente a la tipología de edificación colectiva podrá tener piezas vivideras con el piso en un nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

Artículo 4.106. Programa de vivienda.

Se entiende como vivienda mínima, la que está compuesta por una sala de estar, un dormitorio doble, cocina, baño y zona de almacenaje.

Excepto en promociones de vivienda de protección oficial (VPO) que se regularán por su normativa específica vigente las distintas piezas que componen la vivienda cumplirán las siguientes condiciones:

–Superficie útil mínima de las estancias de Estar, comedor y cocina en función del número de dormitorios de la misma de acuerdo al siguiente cuadro:

CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA	ESTAR INDEPENDIENTE	ESTAR+COMEDOR +COCINA
Un dormitorio	14 m ²	20 m ²
Dos dormitorios	16 m ²	20 m ²
Tres dormitorios	18 m ²	24 m ²
Cuatro dormitorios	20 m ²	24 m ²

–Cocina: deberá tener una superficie útil no inferior a siete (7) m² con el lado menor superior a ciento sesenta (160) centímetros de longitud; dicha superficie se podrá dividir en cinco (5) m² de cocina y dos (2) m² de lavadero; en cualquier caso dispondrá de fregadero. Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia dispondrá de ventilación forzada que asegure 300 m³/hora.

–Dormitorios: la superficie útil mínima deberá ser superior a diez (10), ocho (8) o seis (6) m² según se trate respectivamente del dormitorio principal o único, del segundo dormitorio o del tercer dormitorio de la vivienda. En el primer caso tendrá el lado menor con una longitud mínima de doscientos cuarenta (240) centímetros y en el resto de doscientos (200) centímetros.

–Baño: deberá tener una superficie mínima superior a tres (3) m² debiendo contar al menos con lavabo, inodoro y ducha o bañera. Su acceso no podrá realizarse desde la cocina ni desde el estar si la vivienda dispusiese de más de un dormitorio, tampoco se admitirán soluciones de acceso a través del dormitorio si no existe otro aseo con acceso totalmente independiente del resto de las estancias de la vivienda.

–Pasillos y vestíbulos: el ancho útil mínimo del pasillo será de ochenta y cinco (85) cm. no pudiéndose producir estrechamientos superiores a treinta (30) cm. de longitud que produzcan estrechamientos inferiores a setenta (70) cm.

Los vestíbulos tendrán una superficie útil mínima superior a ciento cincuenta (150) dm² con un lado mínimo superior a ciento diez (110) centímetros.

–Tendederos: toda vivienda de más de un dormitorio deberá contar con un tendedero abierto al exterior de al menos dos (2) metros de longitud, excepto que cuente con un tendedero común para toda la edificación o dispusiese de un patio que pudiera cumplir tal menester.

Artículo 4.107. Altura libre de plantas de edificación.

La altura libre mínima, de las viviendas, medida verticalmente entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente, será al menos de dos y medio (2,5) metros incluso en sus piezas de garaje. Dicha altura podrá reducirse hasta un mínimo de doscientos veinte (220) centímetros en vestíbulos, pasillos y aseos.

Artículo 4.108. Accesos comunales.

El acceso a toda vivienda se realizará por un hueco de dimensiones mínimas de doscientos (200) y ochenta y dos (82) centímetros de altura y ancho respectivamente el cual no podrá comunicarse directamente con locales comerciales o industriales, debiendo existir en ese caso de un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles y en contacto con el espacio exterior o con el espacio comunal de accesos de la edificación.

En la clase de viviendas multifamiliares los espacios de acceso cumplirán lo establecido en el resto de condiciones de las presentes Ordenanzas.

Artículo 4.109. Viviendas para minusválidos.

Toda promoción pública garantizará el porcentaje de viviendas para minusválidos establecido en el Real Decreto 355 de 1980, de 25 de enero, sobre reserva y situación de viviendas para minusválidos la cual contemplará la supresión de las barreras arquitectónicas en los accesos.

Artículo 4.110. Condiciones singulares de la Residencia Comunitaria.

Las condiciones de locales y edificios destinados a residencia

comunitaria serán las mismas que para las viviendas cuando su superficie no rebase los quinientos (500) m² en cuyo caso será de aplicación complementariamente tanto las condiciones de edificios y locales destinados a hospedaje como las condiciones que establezca la legislación específica de ámbito autonómico o estatal.

Los establecimientos de residencia comunitaria de superficie superior a quinientos (500) m² de superficie deberán prever una dotación de elementos comunales –accesos, pasillos, salones, servicios– no inferior al treinta (30%) de su superficie total construida, al tiempo que deberán prever una reserva de aparcamiento de una plaza por cada treinta (30) metros cuadrados construidos.

Artículo 4.111. Dotación de aparcamiento.

En el Suelo Urbano toda vivienda de nueva construcción deberá prever una plaza de aparcamiento dentro de la parcela si bien excepcionalmente, el Ayuntamiento previo informe técnico de los servicios municipales, en base a la configuración de la parcela y al ancho y características de la vía a la que da acceso podrá eximir puntualmente el cumplimiento de la dotación de aparcamiento.

En el Suelo Urbanizable se garantizará en el interior de la parcela al menos una plaza por vivienda, o por cada cien (100) metros cuadrados construidos, con un máximo del 50 por 100 de plazas en superficie sobre espacios libres de edificación.

SECCIÓN 3. USO PÚBLICO-COMERCIAL: COMERCIAL, OFICINAS Y HOSTELERO

Epígrafe 1. Definición y clases

Artículo 4.112. Definición.

Se entenderá como uso público comercial los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado, despachos profesionales, así como los abiertos al público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio) o a proporcionar servicios privados a la población (restaurantes, bares, oficinas, peluquerías, etc.).

Artículo 9.113. Clasificación.

Por su diferenciación funcional y espacial se distinguen cuatro grandes sectores de actividad:

Actividad Comercial: correspondiente a actividades de suministro y venta de mercancías al público. Dentro de esta categoría se distinguen cinco grados:

–Categoría 1a: Comercio diario alimentario correspondiente a locales de superficie de venta no superior a cuatrocientos (400) m².

–Categoría 2a: Comercio ocasional constituido por el resto del comercio al por; los servicios personales, así como el comercio mixto al por menor en locales menores de cuatrocientos (400) m² de venta pertenecientes a una o varias razones comerciales

–Categoría 3a: Agrupaciones Comerciales y Comercio mixto al por menor en locales de hasta dos mil quinientos (2.500) m² de superficie de venta en locales pertenecientes a la misma razón comercial o en Agrupaciones comerciales integradas por varias razones comerciales con acceso e instalaciones comunes en forma de galerías y complejos comerciales.

–Categoría 4a: Grandes centros comerciales con comercio alimentario y no alimentario en superficies superiores a los dos mil (2.500) m² de superficie de venta.

–Categoría 5a: Comercio ocasional en las vías o espacios públicos (ferias, mercadillos, etc).

Actividad Hostelería: correspondiente a actividades de servicio al público destinados tanto a alojamiento temporal como a actividades complementarias: restaurantes, cafés, etc. Dentro de esta categoría se distinguen tres grados:

–Categoría 1b: Establecimientos de bebidas y de restaurantes sin espectáculos.

–Categoría 2b: Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes con espectáculos.

–Categoría 3b: Establecimientos para el alojamiento temporal, con inclusión de sus instalaciones complementarias de comedores, cafetería, garaje, bebidas, tiendas, pistas deportivas, etc.

Actividad Oficinas: correspondiente a actividades terciarias de prestación de servicios administrativos, técnicos y financieros. Dentro de esta categoría se distinguen dos grados:

–Categoría 1c: Oficinas y Servicios privados de consulta, asesoría y despachos profesionales sin servicio directo al público.

–Categoría 2c: Oficinas e instituciones financieras abiertas al público con horario comercial.

Actividad Salas de Reunión: correspondiente a actividades de reunión y espectáculos de servicio al público para el desarrollo tanto de la vida de relación como al desarrollo de actividades culturales y de recreo (cine y otros espectáculos salvo deporte).

–Categoría 1d: Salas de reunión y espectáculos, pubs y discotecas en locales cerrados correspondientes a actividades de ocio en régimen de explotación con fines lucrativos.

–Categoría 2d: Salas de reunión y espectáculos, Pubs y discotecas al aire libre o en espacios abiertos correspondientes a actividades de ocio en régimen de explotación con fines lucrativos.

Epígrafe 2. Condiciones de habitabilidad e higiene del uso comercial

Artículo 4.114. Accesos.

Todos los locales dedicados a actividades comprendidas dentro de esta Sección tendrán un acceso desde la vía pública con una anchura no menor de ciento veinte (120) centímetros, y una de las hojas de los huecos de paso interiores para el público serán de ochenta y dos (82) centímetros como mínimo, debiendo abatirse en su apertura, en todos los casos, hacia el exterior.

Artículo 4.115. Circulación interior.

En los locales comprendidos dentro de esta Sección todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de noventa (90) centímetros debiéndose salvar los desniveles con rampas o escaleras de igual anchura que el recorrido sin perjuicio de lo establecido para los recorridos de escaleras, pasos y pasillos accesibles al público que tendrán la anchura mínima establecida por la vigente norma CPI en función de su superficie y características.

Todo establecimiento sujeto al presente uso organizado en varias plantas que tenga desniveles superiores a ocho (8) metros entre las plantas extremas deberá disponer de ascensor a razón de una unidad cada cuatrocientos (400) m², o fracción, por encima de esa altura siempre que ella esté destinada a los presentes usos. Dicho ascensor podrá ser sustituido por escaleras mecánicas siempre que haya al menos un aparato elevador.

Artículo 4.116. Altura libre de plantas.

La altura mínima libre de plantas de las obras de nueva planta o rehabilitación total será de trescientos cincuenta (350) centímetros para la totalidad de los usos amparados en las categorías desde 1a 3a y 4a; en el resto de las obras de nueva planta, la altura libre mínima será de doscientos sesenta (260) centímetros.

En todos los casos la anterior altura libre entre plantas podrá ser tratada con el acondicionamiento espacial del local a través de decoraciones de falsos techos de escayola y similar que en cualquier caso deberán tener al menos una altura libre mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros en sótanos y semisótanos y de doscientos setenta (270) centímetros en el resto de las plantas. El espacio entre tales elementos decorativos y el forjado podrán alojar instalaciones y conducciones no habitables.

En las obras de rehabilitación parcial y/o remodelación y ampliación en edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes POM la altura libre mínima de plantas será la existente sin que puedan localizarse estancias vivideras de altura inferior a doscientos cuarenta (240) centímetros de altura.

Artículo 4.117. Condiciones particulares de los espacios de comercio.

Además de la legislación vigente sobre la materia que les fuera de aplicación los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

La zona destinada al público en el local no será inferior a ocho (8) m² y no podrá tener comunicación directa con ninguna vivienda excepto en el caso de la categoría 1a.

En el caso de que en el edificio existan viviendas estas deberán tener accesos y escaleras independientes de los locales comerciales de la planta baja o de las plantas superiores cuando se autorizase el uso comercial en ellas.

Los locales comerciales no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera o portal sino es mediante puerta antiincendios.

Artículo 4.117 bis. Sótanos y semisótanos.

En este uso los sótanos no podrán destinarse a piezas vivideras aunque si a almacén y servicios necesarios para el desarrollo de la actividad.

Las plantas semisótanos podrán destinarse a estancias vivideras de uso público cuando no representen más del cincuenta (50) por ciento de la superficie destinada a tal uso.

Artículo 4.118. Condiciones particulares de los espacios de hostelería.

Además de la legislación vigente sobre la materia que les fuera de aplicación los locales destinados a hostelería con alojamiento temporal, destinados a residencia deberán cumplir las condiciones generales de higiene establecidas para el uso de vivienda tanto en patios como en superficie mínima de estancias.

Artículo 4.119. Servicio de Aseos.

Todos los centros de trabajo, y especialmente aquellos con diez o más trabajadores, deberán cumplir, independientemente de las instalaciones destinadas a servicios a clientes, de las dotaciones de vestuarios y aseos previstos en la vigente Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo (artículo 39 de las mismas).

En el caso de categorías 3a y 4a, Agrupación Comercial y grandes Centros Comerciales, podrán concentrarse los servicios en una única unidad de superficie equivalente a la suma de las superficies y trabajadores individuales de cada uno de ellos.

Artículo 4.120. Dotación de Aparcamiento.

En obras de Nueva Planta o rehabilitación total los locales comprendidos dentro de esta sección deberán disponer dentro de la parcela o manzana de las plazas de aparcamiento:

–En las dotaciones con concentración de personas (espectáculos, salas de reunión, etc.) a razón de una (1) plaza por cada veinte y cinco (25) personas, excepto el religioso que será cada cincuenta (50) personas.

–En el hostelero y sanitario con internamiento a razón de una (1) plaza por cada cinco (5) camas o fracción.

–En mercados y centros de comercio a razón de una (1) plaza por cada veinte (20) m² de superficie de venta.

Excepcionalmente en edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes POM. el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, podrá eximir del cumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento en base a la configuración de la parcela, tamaño del local, etc.

Artículo 4.121. Dotación de Carga y descarga.

Cuando la superficie de venta y almacenaje alcance los mil (1000) m² dispondrá dentro del local o parcela como mínimo por tal superficie o fracción de una dársena de carga y descarga de siete (7) metros de largo por cuatro (4) de ancho de forma tal que permita las operaciones de carga y descarga sin entorpecer ni la vía pública ni el propio acceso al local.

En el caso particular de la categoría 3a y 4a, Agrupación comercial y grandes Centros Comerciales de varias razones comerciales, la superficie a considerar para la aplicación del presente artículo será la suma de las superficies de todas las razones comerciales.

Artículo 4.122. Condiciones particulares de los espacios de oficinas.

Los locales correspondientes a la categoría 1c menores de 200 m² cumplirán las condiciones de habitabilidad e higiene establecidas para el uso residencial; el resto cumplirán las condiciones de habitabilidad e higiene establecidas para el uso comercial.

Además de la legislación vigente sobre la materia que les fuera de aplicación los locales destinados a oficinas deberán cumplir las mismas condiciones establecidas para los locales destinados a venta al público excepto para la categoría 2c, Servicios privados de consulta, asesorías, despachos profesionales, en cuyo caso podrán compartir la escalera general de la edificación, en caso de localizarse en un edificio residencial, pudiendo tener comunicación directa con la vivienda sin necesidad de un espacio separador intermedio si bien cumpliendo en cualquier caso las condiciones de la vivienda a la que estuviesen, en su caso, anexos.

Artículo 4.123. Condiciones particulares del uso espectáculos.

Las actividades y construcciones destinadas a tal uso incluidas en el anexo nomenclador del Real Decreto 2816, cumplirán la normativa del Reglamento de Espectáculos públicos vigente de rango supramunicipal o las normas legales que puedan sustituirlas.

SECCIÓN 4. USO DOTACIONAL

Epígrafe 1. Definición y clases

Artículo 4.124. Definición.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso tanto público como privado, tales como: escuelas, guarderías, clubs sociales, centros culturales, centros sanitarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc., necesarios para cubrir las necesidades de la población de Villacañas.

Artículo 4.125. Clasificación.

Por su diferenciación funcional y espacial se distinguen tres grandes sectores de actividad:

Actividad Enseñanza: correspondiente a actividades de enseñanza y formación en todos sus niveles y tanto de explotación privada como pública. Dentro de esta categoría se distinguen tres grados:

–Categoría 1a: Establecimientos de titularidad pública destinados a actividades de enseñanza o investigación en todos sus grados.

–Categoría 2a: Establecimientos en edificio exclusivo o no, de titularidad pública o privada, destinados a actividades de enseñanza o investigación en todos sus grados y actividades.

–Categoría 3a: Establecimientos en edificio exclusivo, de titularidad pública o privada, destinados a actividades de enseñanza o investigación en todos sus grados y actividades.

Actividad Asistencial y sanitaria: correspondiente a actividades de servicio de asistencia social y médico-veterinaria, tanto de explotación privada como pública, necesaria para la adecuada cobertura de las demandas de la población de Villacañas. Dentro de esta categoría se distinguen dos grados

–Categoría 1b: Los destinados a la prestación de asistencia médico-veterinaria y quirúrgica sin hospitalización y centros de asistencia social sin residencia colectiva.

–Categoría 2b: Los destinados a la prestación de asistencia médico-veterinaria y quirúrgica con o sin hospitalización, Centros de prestación de servicios de asistencia social, con o sin residencia aneja, conjuntos destinados al culto y reunión con o sin residencia aneja.

Actividad Cultural: correspondiente a actividades de carácter cultural y religioso necesarios para la adecuada formación humana de la población de Villacañas. Dentro de esta categoría se distinguen dos grados

–Categoría 1c: Los destinados a la presentación de servicios religiosos en edificio y espacios destinados al culto público o privado.

–Categoría 2c: Los destinados a la prestación de asistencia social, pública o privada, no comprendida en los apartados anteriores.

Epígrafe 2. Condiciones de habitabilidad e higiene del uso dotacional

Artículo 4.126. Condiciones generales.

Las condiciones expresadas en el presente Epígrafe serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica de las POM y en los ficheros anexos normativos.

Del mismo modo serán de aplicación en las parcelas en que sin tener la calificación dotacional de modo expreso puedan alojar tales dotaciones de acuerdo con el régimen de compatibilidad de usos establecido para cada Clave de Ordenanza en cuyo caso las condiciones de ocupación, volumen, etc. serán las establecidas para estas claves.

Artículo 4.127. Altura libre de plantas.

La altura libre mínima en obras de nueva planta será de doscientos cincuenta (250)cm. para todas las categorías 1a, 2a, 3a, 1b, y 2b y de trescientos cincuenta (350) cm. tanto para el resto como para las estancias de todas las categorías cuando se destinen a salas de reunión, espectáculos y similares.

Artículo 4.128. Sótanos y semisótanos.

En este uso no se admitirán sótanos o semisótanos destinados a piezas vivideras.

Artículo 4.129. Alcance de la edificación dotacional.

Excepto que en la documentación gráfica o escrita de las POM, se establezca expresamente un uso concreto y determinado, los suelos calificados como dotacionales de titularidad pública, podrán tener cualquier uso de los comprendidos en esta Sección sin que sea posible transformarlos en residenciales, si bien podrán contener una (1) vivienda por dos mil (2.000) m² de parcela o fracción para los servicios de vigilancia y mantenimiento del centro o, cuando así se establezca, la residencia comunitaria o número máximo de viviendas por parcela, fijadas en la Clave de Ordenanza correspondiente.

Artículo 4.130. Condiciones particulares del uso educativo.

Los centros destinados a albergar estos usos deberán cumplir las disposiciones vigentes de carácter general establecidas por la Comunidad de Castilla-La Mancha y en su caso las de oficinas que les fueren de aplicación.

Artículo 4.131. Condiciones particulares del uso sanitario.

Cumplirán con las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y en su caso las de uso hostelero que les fuese de aplicación en las zonas de residencia o internamiento.

Artículo 4.132. Condiciones particulares del uso religioso.

Cumplirán lo dispuesto para los edificios del uso de espectáculos y salas de reunión de aforo equivalente y en especial a lo que se refiere a barreras arquitectónicas, condiciones de seguridad contra incendios, etc.

Las áreas de residencia, anejas al equipamiento religioso, cumplirán la normativa vigente hostelera o residencial que por similitud le fuera de aplicación.

Artículo 4.133. Aparcamiento.

Los usos dotacionales en obras de nueva planta dispondrán dentro de la parcela de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) m² construidos las cuales serán incrementadas de acuerdo con los criterios siguientes:

–En centros especializados, como autoescuelas, garantizarán plazas de garaje para el setenta y cinco (75) por 100 de su parque de vehículos que podrá localizarse en edificio distinto del que ocupa la instalación siempre que se encuentre en un radio de doscientos (200) metros de distancia.

–En centros de enseñanza en edificio exclusivo de superficie superior a los dos mil (2.000) m² construidos dispondrán, fuera del espacio viario de circulación, de una (1) plaza de carga y descarga de autobús por cada cien (100) plazas escolares.

Excepcionalmente en obras de remodelación rehabilitación y/o ampliación de edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes POM, el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios técnicos Municipales, podrá eximir del cumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento realizado en este artículo en base a la configuración de la parcela, tamaño del local, etc.

SECCIÓN 5. USO INDUSTRIAL

Epígrafe 1. Definición y clases

Artículo 4.134. Definición.

Se define como uso industrial toda actividad desarrollada dentro o fuera de una edificación con alguno de los siguientes fines:

–La obtención o transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, o la elaboración para su comercialización.

–El tratamiento de materias primas o semielaboradas y el envasado o empaquetado de materias elaboradas y su distribución.

–La elaboración o creación de cualquier efecto artesanal, así como el arreglo y reparación productos de consumo e industriales.

–El almacenamiento de cualquier material o efecto en lugares y locales utilizados permanentemente para ello siempre que, en caso de complementarse la venta con el almacenaje, el volumen de «stock» permanente sea superior al doble del volumen de ventas anual, o bien que la actividad de venta se realice al por mayor.

–Cualquier otra actividad con fines asimilables a los anteriores.

Artículo 4.135. Clasificación.

En función del impacto ambiental causado por la actividad desarrollada se distinguen tres categorías:

–Categoría 1a. Actividades que son totalmente compatibles con los usos residenciales. Comprende los pequeños talleres e industrias que por su pequeña potencia instalada no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestia al vecindario.

–Categoría 2a. Actividades tolerables con el uso residencial únicamente previa adopción de fuertes medidas correctoras y protectoras y que tienen una compatibilidad total con usos no residenciales. Se refiere a la pequeña y mediana industria no calificada o que estando calificada puede ser compatible con usos residenciales previa adopción de fuertes medidas correctoras.

–Categoría 3a. Actividades incompatibles con otros usos que no sean industriales. Comprende a la mediana y gran industria que aunque pueda ser nociva puede compatibilizarse con las industrias anejas.

Epígrafe 2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene del uso industrial

Artículo 4.136. Normativa concurrente.

Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación para las actividades afectadas por toda clase de obras de nueva planta o ampliación así como a los actos sujetos a licencia de actividad con las determinaciones establecidas en las presentes Ordenanzas.

Serán igualmente de aplicación las regulaciones de ámbito supramunicipal que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, sobre protección del medio ambiente y sobre la emisión de agentes contaminantes.

Artículo 4.137. Sótanos en el uso industrial.

Los usos industriales localizados en las plantas sótano sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos, almacenes, garajes, instalaciones, etc.) y tengan su acceso y estén ligados a la planta baja de la edificación destinada al mismo uso o razón industrial.

Artículo 4.138. Altura libre de planta de edificación.

En las obras de nueva planta la altura libre mínima de las plantas destinadas a usos industriales serán de trescientos cincuenta (350) cm.

En obras de remodelación, rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a usos industriales será de doscientos cincuenta (250) cm.

En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) cm.

En todos los casos se admitirán para el espacio destinado a despachos, administración y servicios una altura libre mínima de doscientos sesenta (260) centímetros.

Artículo 4.139. Dimensión mínima.

Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de dos (2) m² y un volumen de diez (10) m³ por trabajador; para el cálculo de la superficie y volumen no se tendrán en cuenta los espacios ocupados por máquinas, aparatos, instalaciones y materiales.

Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en el caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.

Artículo 4.140. Servicios de acceso.

Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un (1) inodoro, un (1) lavabo y una (1) ducha por cada quince trabajadores o fracción o por cada mil (1000) metros cuadrados de superficie construida o fracción de quinientos (500) m².

Artículo 4.141. Dotación de aparcamiento y carga y descarga.

Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los

trescientos (300) m² la actividad dispondrá dentro de la misma parcela:

–Una zona de carga y descarga de treinta y dos (32) m² de superficie mínima con su lado menor de al menos cuatro (4) metros.

–Una plaza de aparcamiento de quince (15) m² de superficie mínima con su lado menor de dos y medio (2,5) metros por cada doscientos (200) m² edificadas o fracción.

Las zonas de carga y descarga y las de aparcamiento podrán localizarse, en su caso, en los espacios de retranqueo obligatorio de la edificación dentro de la parcela.

Artículo 4.142. Protección contra incendios.

Toda actividad industrial deberá cumplir, a efecto de prevención contra incendios, tanto lo establecido en la vigente normativa básica de edificación «Condiciones de Protección Contra Incendio en los Edificios».

Artículo 4.143.- Condición de accesos.

Las instalaciones industriales deberán cumplir las siguientes condiciones:

–El acceso será independiente del que pudiera corresponder a las viviendas colindantes.

–El acceso de mercancías dentro de la parcela será exclusivo e independiente del de personal al menos hasta la línea de fachada.

Artículo 4.144. Tolerancias de ubicación.

Los límites máximos al uso industrial para cada una de las categorías industriales definidas será:

CATEGORIA INDUSTRIAL	FUERA DE POLIGONO INDUSTRIAL			EN POLIGONO INDUSTRIAL	
	En Edificio.No		En Edificio		
	Cualquier Planta	En Planta Baja	Exclusiv		
1a	<300 0,05 5	<500 0,05 10	libre * 0,1 60		m ² construidos Densidad potencia (kw/m ² c)
2a	---	<500 0,075 10	libre * 0,1 90	libre * 0,1 350	m ² construidos Densidad potencia (kw/m ² c)
3a			libre * 0,1 90	libre ilimit	m ² construidos Densidad potencia (kw/m ² c)

Para la aplicación de los límites de densidad y potencia mecánica se tendrá en cuenta que:

–En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio (0,5) caballo de vapor.

–La superficie computada no incluirá más que la utilizable para despachos de oficina y otras dependencias no directamente utilizadas en la materialización del proceso productivo.

–Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebasados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad o peligrosidad.

Artículo 4.145. Aplicación Reglamentos Actividades y Control de Ruidos y Vibraciones.

Para la clasificación de las actividades como «molestas», «insalubres», «nocivas» o «peligrosas», se estará a lo dispuesto en el Decreto de 24/4/1961, de 30 de noviembre, con respecto en todo caso a las presentes Normas.

La clasificación de una actividad ya existente dentro de estas categorías implicará la necesidad de adopción de las medidas correctoras necesarias al objeto de adecuar la actividad a los niveles de impacto admisibles en la zona en la que la industria se ubique.

Para el control de ruidos y vibraciones se estará a lo previsto en la ordenanza general de ruidos y vibraciones definida en los Anexos Normativos del presente Plan de Ordenación Municipal.

SECCIÓN 6. USO DE ESPACIO LIBRE Y ZONAS VERDES

Epígrafe 1. Definición y clases

Artículo 4.146. Definición.

Es el uso que corresponde a aquellos espacios destinados al ocio y esparcimiento de la población, a la protección y aislamiento de las vías

principales de tráfico rodado necesarios para garantizar una adecuada salubridad y conseguir una mejor composición estética de la ciudad.

Artículo 4.147. Clasificación.

A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de utilización se establecen las siguientes categorías:

–Categoría 1a. Áreas ajardinadas que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, al reposo de los peatones y al amueblamiento viario.

–Categoría 2a. Parque urbano formado por los espacios libres en el que existe una primacía de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas.

Artículo 4.148. Condición general.

Los espacios libres y zonas verdes de titularidad pública podrán incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones (kioscos de bebidas, de música, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

Los espacios libres y zonas verdes de titularidad privada no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal, una vez la parcela haya agotado su aprovechamiento, si bien se podrán admitir tanto instalaciones deportivas en superficie sin espectadores, como instalaciones diáfnas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.) hasta un máximo del cinco (5) por ciento de la superficie de zona verde privada.

SECCIÓN 7. USO DEPORTIVO

Epígrafe 1. Definición y clasificación

Artículo 4.149. Definición.

Es el uso que corresponde a aquellos espacios y edificios, tanto públicos como privados, acondicionados par la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

Artículo 4.150. Clasificación.

A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de utilización se establecen las siguientes categorías:

–Categoría 1a. Espacio y locales para la práctica deportiva sin espectadores.

–Categoría 2a. Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores.

Epígrafe 2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene

Artículo 4.151. Condiciones particulares.

Las instalaciones deportivas cumplirán las condiciones fijadas por las disposiciones vigentes, y la categoría 2a, centros con espectadores, las establecidas para los centros de espectáculos y salas de reunión de las presentes ordenanzas.

Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público se utilizará como normativa de diseño la establecida por la Delegación Nacional de Educación Física y Deportes.

Cuando se localicen instalaciones deportivas en edificios con otro uso se cumplirán las condiciones de aplicación de la zona en la que se ubiquen.

Artículo 4.152. Altura libre de planta.

En las obras de nueva planta la altura libre mínima entre plantas de edificación será de trescientos cincuenta (350) cm, no admitiéndose sótanos con estancias vivideras.

En obras de remodelación, rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a usos deportivos será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

En todos los casos la altura libre mínima de sótanos y semisótanos será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 4.153. Dotación de aparcamiento.

Las instalaciones deportivas correspondientes a la categoría 1a cumplirán una reserva mínima de aparcamiento de una (1) plaza cada quinientos (500) m²; las de la categoría 2a la prevista para el uso de salas de reunión.

SECCIÓN 8. USO APARCAMIENTO

Epígrafe 1. Definición y clasificación

Artículo 4.154. Definición.

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en las vías públicas, en las edificaciones, públicas o privadas, o en el espacio libre de parcela.

Artículo 4.155. Clasificación.

Dentro del uso de aparcamiento se establecen las categorías:

–Categoría 1ª. Aparcamientos individuales o colectivos de uso privado localizados en la planta baja o sótano de la edificación con un número máximo de plazas de aparcamiento no superior a cuatro (4) plazas o 100 m² de superficie útil.

–Categoría 2ª. Aparcamientos colectivos y/o de uso público no incluidos en la categoría anterior.

Epígrafe 2. Condiciones Particulares

Artículo 4.156. Señalización.

En las plantas, locales y edificaciones destinadas a aparcamientos colectivos (privados o públicos) la ubicación de las plazas se marcarán sobre el pavimento y el número máximo de plazas no podrá exceder del correspondiente a 20 m² por plaza.

Artículo 4.157. Protección contra incendios.

Los locales destinados a estacionamiento de vehículos deberán cumplir lo establecido en la vigente norma básica NBE-CPI. Condiciones de Protección contra Incendios y en especial a lo establecido para ventilación, materiales e instalaciones dentro de dicha normativa.

Artículo 4.158. Aparcamientos en superficie y en el espacio público.

En aparcamientos sobre el espacio libre privado de parcela la separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil deberá manifestarse con el cambio de color o de materiales, quedando claramente definidos sus perímetros y sin que sea imprescindible que se produzca diferencia de nivel.

En estacionamientos con mas de diez plazas deberá realizarse una reserva de plazas para minusválidos y grandes vehículos de al menos el 20 por 100 del total.

Las dimensiones mínimas de los aparcamientos en superficie serán:

–Plaza estándar: 450 cm de largo y 220 cm de ancho.

–Plaza minusválido-gran vehículo: 500 cm de largo y 250 cm de ancho.

–Carriles tráfico rodado: 280 cm.

–Bandas peatonales: ancho mínimo de 60 cm.

En el Suelo Urbano o Urbanizable en playas de aparcamiento de capacidad superior a las 50 plazas deberá arbolarse interiormente diferenciando obligatoriamente, mediante texturas o color de los materiales o mediante diferencias de nivel, las sendas peatonales y las vías rodadas.

Artículo 4.159. Aparcamientos en construcciones.

Los aparcamientos deberán cumplir:

–Dimensiones: Serán las mismas que las de los aparcamientos en superficie si bien cuando estuvieran cerrados a ambos lados por muros se incrementara su ancho en 30 centímetros.

En todos los casos se garantizará una altura libre de 2,30 m en todos los puntos incluso en el paso de canalizaciones y estructura.

–Accesos: Se localizaran procurando reducir interferencias con peatones, cruces de calzada y paradas de autobuses. Tendrán un ancho mínimo de tres (3) metros.

–Rampas: Tendrán un ancho mínimo de tres (3) metros. Las pendientes máximas no serán superiores al 16 por 100 en tramos rectos y 12 por 100 en curvos.

En ambos casos el desembarque en la acera se realizara en el interior de la parcela mediante una plataforma de pendiente menor del 5 por 100 horizontal y de al menos cuatro (4) metros de longitud.

Excepcionalmente por razones de topografía de la vía pública, forma y posición de la parcela respecto de esta, el Ayuntamiento podrá eximir puntualmente del cumplimiento de los parámetros de pendiente mínima en rampas.

SECCIÓN 9. USO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Epígrafe 1. Definición y clasificación

Artículo 4.160. Definición.

Se refiere a las edificaciones e instalaciones de utilidad pública, o de interés social, así como a todos aquellos usos que por su singularidad y especialización no requieren de una estrecha conexión con el núcleo urbano, pudiendo instalarse de forma aislada o alejada de él, o incluso siendo aconsejable su distanciamiento de zonas habitadas.

Artículo 4.161. Clasificación.

En función del ámbito al que sirven se distinguen dos categorías:

–Categoría 1a. Construcciones e instalaciones compatibles con zonas residenciales al servicio principalmente de las necesidades locales tales como cementerio, centros de transformación, etc.

–Categoría 2a. Construcciones e instalaciones compatibles con zonas residenciales tales como estaciones gasolineras, instalaciones relacionadas con la defensa, etc.

Artículo 4.162. Condiciones particulares.

Por la singularidad de las instalaciones, su ubicación y régimen de funcionamiento no se establecen condiciones particulares para las mismas dentro de las POM si bien deberán cumplir la normativa sectorial vigente de orden supramunicipal.

SECCIÓN 10. USO RODOVIARIO

Epígrafe 1. Definición y clasificación

Artículo 4.163. Definición

Corresponde al uso de las vías existentes o previstas y destinadas a la circulación rodada, ciclable o peatonal, de modo unitario, yuxtapuesto o separativamente. Todas las vías serán de uso y dominio público, aunque el mantenimiento de algunas de ellas pudiera correr a cargo de organismos públicos (RENFE).

Artículo 4.164. Clasificación.

Se distinguen dos categorías de viario, según su especialización funcional. Red viaria.

–Categoría 1a. Red viaria urbana e Interurbana, o viario propio tanto del suelo urbano y urbanizable como de la red de comunicación intermunicipal destinado a la circulación y estacionamiento, en algunos casos, de vehículos a motor, a la vez que al tránsito de peatones, bicicletas y carruajes.

–Categoría 2a. Red ferroviaria, correspondiente a la red de infraestructura ferroviaria que atraviesa el término así como a sus instalaciones complementarias de apeaderos, almacenes, etc.

Artículo 4.165. Condiciones particulares de la Red viaria.

En los suelos urbanos y urbanizables la separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil deberá manifestarse con el cambio de color y/o materiales, de modo que queden claramente definidos sus perímetros sin que sea imprescindible que se produzca diferencia de nivel. Las bandas de acceso peatonal tendrán un ancho mínimo de sesenta (60) cm.

Sin perjuicio de lo establecido en el Anexo Normativo que regula las condiciones de diseño de la red viaria y el mobiliario urbano en el diseño y la ejecución de la red viaria de nuevo trazado, tanto de Suelo Urbano como Urbanizable se estará a las siguientes dimensiones mínimas entre alineaciones:

–Viario Estructurante: Uso Residencial y otros 12 m.
 Uso Industrial 18 m.

–Viario No Estructurante: Uso Residencial y otros 10 m.
 Uso Industrial 18 m.

–Callejones y Fondos de

 Saco: Suelos consolidados c/acceso a 1 parcela 4 m.

 c/acceso a 2 y más parcelas 6 m.

Artículo 4.166. Condición del aparcamiento en la vía pública.

Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tráfico de éstas, prohibiéndose soluciones de aparcamiento en batería en el viario definido como estructurante en la documentación gráfica de las POM.

Artículo 4.167. Régimen legal específico de la Red Ferroviaria.

Las líneas férreas, como las demás vías de comunicación, son objeto de regulación, específica en nuestro ordenamiento jurídico, fundamentalmente mediante las disposiciones de la Ley 16 de 1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (L.O.T.T.), publicada en el B.O.E. del 31 de julio de 1987, y su reglamento aprobado por Real Decreto 1211 de 1990, de 28 de septiembre (B.O.E. de 8 de octubre de 1990), con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril, y por lo tanto, superior al de las determinaciones del planeamiento.

CAPÍTULO 3. CLAVES DE ORDENANZA

SECCIÓN 1. GENERALIDADES

Artículo 4.168. Carácter de las Claves de Ordenanza.

Las Claves de Ordenanza del presente capítulo regulan, junto a las Condiciones de Uso del capítulo anterior, las determinaciones

a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las actividades y construcciones que se desarrollen en el término municipal.

Al objeto de simplificar y uniformar la gestión de las POM, las presentes claves deberán ser utilizadas preferentemente en los desarrollos de los Planes Parciales previstos, de tal modo que las mismas tienen un distinto rango dentro de cada clase de suelo, esto es:

–En el Suelo Urbano tienen rango de Ordenanzas.

–En el Suelo Urbanizable tienen rango de Normas Urbanísticas, pudiéndose completar las mismas, por los propios instrumentos de planeamiento que desarrollen esta clase de suelos excepto que se justifique adecuadamente a juicio de la Corporación la mejora que supone su modificación.

Artículo 4.169. Alcance de la calificación.

El régimen de compatibilidad o tolerancia que se establece para cada clave es de aplicación sobre los usos existentes con la singularidad derivada por la posible situación de «fuera de ordenación».

Artículo 4.170. Claves de Ordenanza.

A los efectos de aplicación diferenciada de los parámetros de aprovechamiento previstos, complementarios de las Áreas/ Polígonos de Gestión establecidos, las presentes POM establecen las siguientes Claves de Ordenanza:

Clave 1- Manzana Cerrada:	Grado 1º: Nivel Ambiental a Nivel Ambiental b Grado 2º: Nivel Ambiental a Nivel Ambiental b
Clave 2- Ensanche:	Grado 1º Grado 2º
Clave 3- Edificación Unifamiliar:	Grado 1º. Intensiva Grado 2º. Extensivo
Clave 4- Ciudad Jardín.	
Clave 5- Industrias y almacenes:	Grado 1º. Nave Nido. Grado 2º. Nave Adosada. Grado 3º. Nave Exenta.
Clave 6- Parques y Zonas Verdes.	
Clave 7- Equipamiento.	
Clave 9- Infraestructuras y servicios.	

SECCIÓN 2. CLAVE 1: MANZANA CERRADA

Epígrafe 1. Definiciones

Artículo 4.171. Ambito.

Corresponde a la tipología de edificación entre medianerías, con patio de parcela con alineación exterior fija, en una extensión que coincide con el casco histórico de Villacañas.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en la serie de Planos P2. Calificación y Regulación del Suelo, con la Clave 1.

Artículo 4.172. Grados.

A efectos de su posterior regulación se establecen los grados siguientes:

–Grado 1. Correspondiente a las áreas del casco antiguo no colindantes con las calles principales de mayor actividad de Villacañas.

–Grado 2. Correspondiente a las áreas del casco antiguo colindantes con las calles principales y de mayor actividad del municipio, y sobre las que ya se ha producido una renovación mayoritaria de edificación con tres plantas de altura.

Artículo 4.173. Parcela mínima.

La superficie de parcela mínima será de ciento cincuenta (150) m² para nuevas agregaciones y/o segregaciones o la catastral existente con anterioridad a la aprobación de las presentes POM si es menor que aquella, siempre que permita el desarrollo del programa mínimo de vivienda social.

Artículo 4.174. Frente mínimo de parcela.

La longitud del frente mínimo de parcela sobre la alineación oficial a calle será de cinco (5) metros para nuevas parcelaciones y/o agregaciones o el catastral existente con anterioridad a la aprobación de las presentes POM. si es menor que aquella.

Epígrafe 2. Condiciones volumétricas

Artículo 4.175. Alineaciones y rasantes.

La alineación oficial de la parcela y de la edificación será la

definida en la documentación gráfica de las POM. debiendo la edificación principal ocupar al menos el setenta (70) por 100 de la longitud de la alineación gráfica establecida y adosarse al menos a uno de los linderos laterales, pudiendo el resto destinarse a jardín, paso de carruajes, etc.

Complementariamente a las determinaciones gráficas de las POM. en callejones públicos de acceso a parcelas deberá garantizarse un ancho mínimo de cuatro (4) metros cuando den acceso a una única finca y de seis (6) metros cuando den a mas de una; tales retranqueos de la alineación de parcela deberán realizarse a eje de calle o vía pública.

En todos los casos en parcelas en esquina de manzanas en la que alguna de las calles, o aceras peatonales, que conforman la esquina tenga unos anchos menores o iguales de 10 y 1,5 metros respectivamente, se deberá rectificar la alineación de parcela formando un chaflán de 3 metros de longitud mínima el cual deberá ser simétrico respecto de las alineaciones que definen originalmente la citada esquina.

En obras de nueva planta y de renovación de la edificación se tendera a eliminar los resaltos y esquinzos producidos por dos diferentes planos contiguos de fachada de dimensión menor de un (1) metro (medido sobre el paramento de unión de ambos planos de fachada).

Las alineaciones interiores de la edificación se establecerán libremente en cada caso dentro del área de movimiento definida por la línea de fondo máximo edificable, la alineación oficial de parcela y los linderos de la misma.

Artículo 4.176. Retranqueos.

No se fijan retranqueos de la edificación principal al ser la edificación con alineación oficial de fachada; la edificación complementaria deberá adosarse necesariamente a los linderos o a la edificación principal, debiendo en cualquier caso cumplir las limitaciones de ocupación de parcela, edificabilidad y altura máxima.

Artículo 4.177. Fondo edificable máximo.

En obras de nueva planta el fondo edificable de la edificación principal será de veinte (20) metros para volúmenes de dos y mas plantas y libre para los volúmenes de una (1) planta; en solares existentes en que por su forma y dimensión no sea posible una solución de vivienda adecuada se podrá rebasar dicho fondo edificable máximo, siempre que se justifique en el proyecto y se informe favorablemen por los Servicios Técnicos Municipales. En ambos casos deberán cumplirse tanto las condiciones de ocupación y edificabilidad establecidas para la presente Clave de Ordenanza como las generales de dimensiones mínimas de patios.

En obras de rehabilitación y reforma el fondo mínimo será el existente si es superior al anterior.

Artículo 4.178. Ocupación máxima parcela.

La ocupación máxima de parcela para todo tipo de construcciones (principal y complementaria) será del ochenta y cinco (85) por 100 de parcela neta.

Artículo 4.179. Superficie máxima construible.

En obras de nueva planta la superficie máxima edificable para cada grado será:

EDIFICABILIDAD NETA MAXIMA	
Grado 1º	1,5 m ² /m ²
Grado 2º	2,0 m ² /m ²

En obras de Rehabilitación y Reforma será la existente si es superior a los anteriores valores siempre que no suponga incremento de volumen

Artículo 4.180. Densidad máxima de aprovechamiento residencial.

A efectos de lo previsto en el artículo 24.d de la Ley 2 de 1998, LOTAU, la densidad máxima de las parcelas netas sujetas a la presente clave será de 75 viviendas/Ha, para ambos grados de ordenanza.

Artículo 4.181. Altura de la edificación.

En obras de nueva planta la altura de la edificación será para cada grado:

	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN					
	Edificación principal				Edificación auxiliar	
	Altura máxima		Altura mínima		Altura máxima	
	Metros	Núm. Plantas	Metros	Núm. Plantas	Metros	Núm. Plantas
Grado 1º	7,50 m	2 (baja+1)	---	---	3,50 m	Baja
Grado 2º	9,50 m	3 (baja+2)	7,50 m.	2 (baja+1)	3,50 m	Baja

En solares en esquina o que den frente a dos calles contiguas se podrá prolongar la altura mayor sobre la calle de menor altura de ordenanza en una profundidad igual al ancho de la calle de menor altura, sin rebasar en ninguna caso los quince (15) metros, y resolviendo en la parcela adecuadamente la transición de volúmenes.

En todos los casos se garantizará que la cumbre de la edificación no rebase la altura de 3,20 m medidos desde la cara superior del último forjado en su intersección con el plano de fachada.

Para los casos excepcionales de solares existentes en el interior de manzanas la altura máxima de edificación será de una planta y 3,50 m de altura máxima a cualquier elemento construido.

Epígrafe 3. Compatibilidad de usos

Artículo 4.182. Uso Principal.

1. Uso Residencial. Permitido en todas las categorías (unifamiliar, multifamiliar y residencia comunitaria), excluyéndose la planta sótano para estancias vivideras. En el grado 2º, cuando la edificación tenga 3 plantas (baja+2), el uso residencial en planta baja de existir no rebasará el 50 por 100 de dicha planta.

Complementariamente el conjunto de cada promoción deberá garantizar, sobre el espacio privado y publico, un mínimo de plazas de aparcamiento equivalentes a una plaza por cada 100 m² construidos residenciales y una plaza cada 200 m² construidos destinados a otro uso.

Artículo 4.183. Usos Complementarios

2. Uso público comercial:

-Comercio. Permitido en todas las categorías en edificio exclusivo.

En plantas bajas de la edificación en las categorías 1a y 2a (comercio y agrupaciones comerciales hasta 500 m²).

-Hostelería. Permitido en todas las categorías en edificio exclusivo.

En plantas bajas de la edificación categorías 1b (bares, cafés, etc., sin espectáculos).

En cualquier planta de la edificación en categoría 3b (alojamiento temporal).

-Oficinas. Permitido en todas las categorías en edificio exclusivo.

En plantas bajas de la edificación, categoría 2c (oficinas con

atención al publico),

En cualquier planta de la edificación, categoría 1c (oficinas sin servicio directo al público).

-C. Reunión. Permitido en todas las categorías en edificio exclusivo.

En plantas bajas de la categoría 1d (centros de reunión).

3. Uso dotacional:

-Enseñanza. Permitido en todas las categorías en edificio exclusivo.

En plantas bajas de la edificación en las categorías 1a (enseñanza pública) y 2a (escolar en edificio no exclusivo).

En cualquier planta de la edificación en categoría 2a (escolar en edificio no exclusivo).

-Asistencial. Permitido en todas las categorías en edificio exclusivo.

En plantas bajas de la edificación categorías 1b (centros asistenciales sin internamiento).

-Cultural. Permitido en todas las categorías en edificio exclusivo.

En plantas bajas de la edificación categorías 1c (centros religiosos) y 2c (otras dotaciones).

En cualquier planta de la edificación en 2c (otras dotaciones).

4. Uso industrial. Permitido en la Categoría-1º (Pequeñas industrias compatibles con usos residenciales).

5. Uso Zona Verde. Permitido.

6. Uso Deportivo. Permitido en todas las categorías en edificio exclusivo.

En plantas bajas de la edificación en las categorías 1a (centros sin espectadores).

7. Uso Aparcamiento. Permitido en todas sus categorías sin superar el 50 por 100 de la superficie construida de planta baja.

8. Uso Rodoviario. Permitido en todas sus categorías.

9. Uso Infraestructuras. Permitido en categoría 1a.

Epígrafe 4. Condiciones estéticas particulares

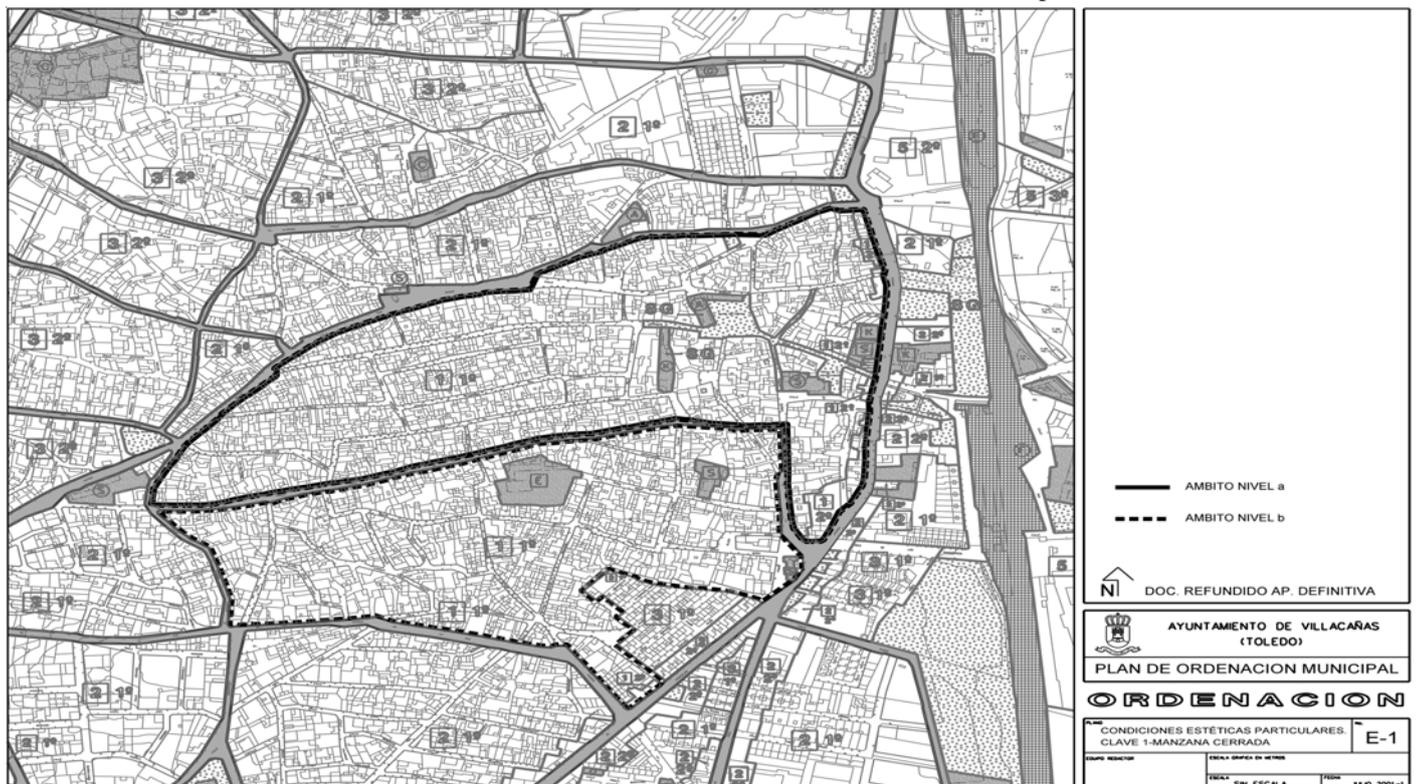
Artículo 4.184. Condiciones generales.

Serán las establecidas con carácter general para todo el municipio por las presentes Normas y complementadas por las previstas en el presente epígrafe.

Dentro de la presente clave se establecen dos ámbitos diferenciados en función de las condiciones estéticas de la edificación:

-Nivel a: Que afecta al área central de Villacañas, en torno al Ayuntamiento e iglesia que queda delimitado en la serie de planos 2. Calificación del Suelo.

-Nivel b: Que se rige por las condiciones establecidas en los artículo 4.184 a 4.188 de las presentes Normas.



Artículo 4.185. Materiales de fachada.

Dentro del ámbito de esta Clave de Ordenanza se adoptaran preferentemente la siguientes condiciones compositivas y de materiales de fachada para cada nivel de control ambiental:

Nivel a:

–Ladrillo tosco sin vidriar, de tejar o de galleta, dispuesto según aparejo toledano en cadenas, recercado de huecos, verdugadas y zócalos de la edificación,

–Rellenos de los paños ciegos con mampuesto de piedra o enfoscados en colores sienas claros.

–Enfoscados en color blanco con recercado de huecos con piedra o ladrillo de tejar.

–Piedra no pulida de color claro y uniforme en zócalos, portadas, recercados y cantoneras bajas.

–Tratamiento del muro de la edificación como fondo, en composiciones donde la relación ladrillo/mampuesto-enfoscado/ladrillo este comprendida entre los valores 1/3/1 a 1/5/1.

–En todos los casos se procurará remarcar las líneas horizontales y verticales de la edificación con la composición tanto con los cercados de ladrillo o piedra como con la disposición de huecos en la fachada, procurando disposiciones simétricas.

–La localización de portadas de acceso de la edificación se realizara preferentemente sobre el eje central de la edificación.

Nivel b:

–Serán admisibles composiciones de revocos y enfoscados con el color dominante de la zona, en piedra natural, ladrillo visto de textura y color tradicional o de tejar y en su color; en todos los casos las nuevas obras deberán ajustarse a las tipologías tradicionales del casco.

–Además de lo anterior todo tipo de obras (Nueva Planta, Ampliación y Rehabilitación) se adoptará como material de fachada el dominante (en tanto por ciento de longitud total de fachada) del frente de manzana al que pertenezca la obra, procurando el uso preferente de encalados de colores ocres o sepias.

–Dentro del presente nivel serán admisibles asimismo complementariamente todas las condiciones establecidas para el nivel a (más restrictivas).

Nivel a y b (disposiciones comunes):

En ambos grados serán de aplicación, cuando no contradigan las anteriores condiciones particulares, las condiciones generales estéticas establecidas para todo el municipio (artículo 4.83 y siguientes de las presentes Normas Urbanísticas - Sección 3. Condiciones Estéticas Generales del Título IV. Condiciones Reguladoras de la Edificación del presente POM).

Artículo 4.186. Cubiertas.

Las cubiertas en obras de nueva planta o ampliación serán inclinadas admitiéndose un pendiente máxima de 35° (sexagesimales) desde la arista de la coronación establecida. En ningún caso se permitirá el vertido de aguas a la vía pública debiéndose verter ésta a la red de saneamiento municipal.

Los materiales de cubierta en obras de nueva planta o ampliación serán únicamente de teja cerámica o de cemento, curva o plana; su vuelo máximo será de 50 cm.

En obras de rehabilitación y reforma se admitirán las cubiertas planas existentes.

Artículo 4.187. Tratamiento a plantas bajas y huecos.

Dentro del ámbito de esta Clave de Ordenanza sujeto al Nivel a se adoptarán preferentemente la siguientes condiciones compositivas de huecos:

–La relación alto/ancho de los huecos estará comprendida entre 1,5 y 2.

–La dimensión de los huecos estará comprendida entre los siguientes valores:

Localización	Altura dintel	Separación jambas
Planta alta	> 2,10 m y < 2,40 m	> 1,00 m y < 1,60 m
Planta baja	< 3,20 m	> 1,00 m y < 2,40 m

Dentro del ámbito de esta Clave de Ordenanza sujeto al Nivel b, además de las condiciones anteriores, los huecos de

fachada tendrán un ritmo de huecos vertical predominante haciendo prevalecer la estructura del machón sobre el vano y la dimensión vertical.

Los huecos de plantas bajas destinados a pasos de carruajes no tendrán en ningún caso anchuras superiores a los tres (3) metros; se procurará respetar aquellos elementos arquitectónicos que establezcan la continuidad con las plantas superiores.

Los huecos de plantas superiores de las obras de nueva planta no tendrán en ningún caso una anchura superior a los ciento sesenta centímetros.

En ambos ámbitos –Nivel a y Nivel b– se prohíben las formas que no se ajusten a la composición y materiales del edificio al que pertenezcan.

Asimismo en todos los ámbitos –Nivel a y Nivel b– todos los huecos correspondientes a la planta del aprovechamiento bajo cubierta se resolverán obligatoriamente en el mismo plano del faldón de cubierta y con su misma pendiente, no permitiéndose buhardillas ni mansardas que rebasen la pendiente de dichos faldones cuando la edificación tenga la altura máxima permitida.

Artículo 4.188. Vuelos en obras de nueva planta y ampliación.

No se permitirán otros cuerpos volados que balcones con un vuelo máximo de 0,40 m, un ancho máximo de 1,50 m, un canto de forjado de 0,20 m y una separación mínima de 0,80 m de las medianerías; en obras de nueva planta no se admitirán balcones con antepechos de fábrica.

En todos los casos los vuelos sobre el espacio público se retranquearán treinta (30) centímetros del encintado y arbolado existente.

Artículo 4.189. Terrazas.

Se admitirán terrazas entrantes siempre que no tengan una profundidad, medida desde el plano de fachada, superior a su altura y/o anchura; su anchura o profundidad mínima medida desde su extremo volado no será inferior a ciento veinte (120) cm.

No se permiten terrazas salientes sobre la alineación de fachada.

SECCIÓN 3. CLAVE 2. ENSANCHE.**Epígrafe 1. Definiciones****Artículo 4.190. Ambito.**

Corresponde a la tipología de edificación predominantemente entre medianerías y sin retranqueos de fachada, sobre parcela de reducida dimensión surgida como ensanche inmediato del casco histórico, con el que guarda cierta similitud constructiva, y en algunos casos con las áreas de silos mas centrales de la ciudad.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en la serie de planos P2. Calificación y Regulación del Suelo con la Clave 2.

Artículo 4.191. Grados.

A efectos de su posterior regulación se establecen los grados siguientes:

–Grado 1º. Correspondiente a las áreas mas interiores de ordenanza no colindantes con viarios principales de mayor actividad local.

–Grado 2º. Correspondiente a las áreas de ordenanza colindantes con las calles principales y de mayor actividad del municipio, y sobre las que ya se ha producido una renovación mayoritaria de edificación con tres plantas de altura.

Artículo 4.192. Parcela mínima.

La superficie de parcela mínima será de doscientos (200) m² para nuevas agregaciones y/o segregaciones o la catastral existente con anterioridad a la aprobación de las presentes POM si es menor que aquella, siempre que permita el desarrollo del programa mínimo de vivienda social.

En promociones de vivienda protegida (VPO) se admitirá reducir la parcela mínima hasta 160 m² e incrementar el número de viviendas total en un tercio del número de viviendas libres que se proponga transformar en protegidas.

Artículo 4.193. Frente mínimo de parcela.

La longitud del frente mínimo de parcela sobre la alineación oficial a calle será de siete (7) metros para nuevas parcelaciones y/o agregaciones o el catastral existente con anterioridad a la aprobación de las presentes POM si es menor que aquella.

Epígrafe 2 Condiciones volumétricas

Artículo 4.194.- Alineaciones y rasantes.

La alineación oficial de la parcela y de la edificación será la definida en la documentación gráfica de las POM. debiendo la edificación principal ocupar al menos el cincuenta (50) por 100 de la longitud de la alineación gráfica establecida.

Complementariamente a las determinaciones gráficas de las POM. en callejones públicos de acceso a parcelas deberá garantizarse un ancho mínimo de cuatro (4) metros cuando den acceso a una única finca y de seis (6) metros cuando den a mas de una; tales retranqueos deberán realizarse a eje de calle o vía pública.

En obras de nueva planta y de renovación de la edificación se tendera a eliminar los resaltos y esquinzos producidos por dos diferentes planos contiguos de fachada de dimensión menor de un (1) metro (medido sobre el paramento de unión de ambos planos de fachada).

Las alineaciones interiores de la edificación se establecerán libremente en cada caso dentro del área de movimiento definida por la línea de fondo máximo edificable, la alineación oficial de parcela y los linderos de la misma.

Artículo 4.195. Retranqueos.

El retranqueo mínimo de la edificación principal será de tres (3) metros cuando no se adose a los linderos laterales o a la alineación de parcela; la edificación complementaria deberá adosarse necesariamente a los linderos o a la edificación principal.

Artículo 4.196. Fondo edificable máximo.

En obras de nueva planta el fondo edificable de la edificación principal será de veinte (20) metros para volúmenes de dos y mas plantas y libre para los volúmenes de una (1) planta; en solares existentes en que por su forma y dimensión no sea posible una solución de vivienda adecuada se podrá rebasar dicho fondo edificable máximo, siempre que se justifique en el proyecto y se informe favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales En ambos casos deberán cumplirse tanto las condiciones de ocupación y edificabilidad establecidas para la presente Clave de Ordenanza como las generales de dimensiones mínimas de patios.

En obras de rehabilitación y reforma el fondo mínimo será el existente si es superior al anterior.

Artículo 4.197. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela para todo tipo de construcciones (principal y complementaria) será del setenta y cinco (75) por 100 de parcela neta.

Artículo 4.198. Superficie máxima construible.

En obras de nueva planta la superficie máxima edificable para cada grado será:

EDIFICABILIDAD NETA MAXIMA	
Grado 1º	1,5 m²/m²
Grado 2º	1,9 m²/m²

En obras de Rehabilitación y Reforma será la existente si es superior a los anteriores valores siempre que no suponga incremento de volumen.

Artículo 4.199. Densidad Máxima.

A efectos de la previsto en el artículo 24.d de la Ley 2 de 1998 LOTAU, la densidad máxima de las parcelas netas sujetas a la presente clave será de 50 viv/Ha, para ambos grados de ordenanza.

Artículo 4.200. Altura de la edificación.

En Obras de Nueva Planta la altura de la edificación será para cada grado:

ALTURA DE LA EDIFICACION							
		Edificación Principal			Edificación Auxiliar		
		Altura Máxima		Altura Mínima		Altura Máxima	
		Metros	Num.Plantas	Metros	Num.Plantas	metros	Num.Plantas
Grado 1º		7,50 m.	2 (baja+1)	---	---	3,50 m.	Baja
Grado 2º		9,50 m.	3 (baja+2)	7,50 m.	2 (baja+1)	3,50 m.	Baja

En solares en esquina o que den frente a dos calles contiguas se podrá prolongar la altura mayor sobre la calle de menor altura

de ordenanza en una profundidad igual al ancho de la calle de menor altura, sin rebasar en ninguna caso los quince (15) metros, y resolviendo en la parcela adecuadamente la transición de volúmenes.

En todos los casos se garantizará que la cumbre de la edificación no rebase la altura de 3,20 m medidos desde la cara superior del último forjado en su intersección con el plano de fachada.

Para los casos excepcionales de solares en el interior de manzanas la altura máxima de edificación será de una planta y 3,50 m. a cualquier elemento construido.

Epígrafe 3. Compatibilidad de Usos

Artículo 4.201. Uso Principal.

1. Uso Residencial. Permitido en todas las categorías (vivienda unifamiliar, multifamiliar y residencia comunitaria), excluyéndose la planta sótano para estancias vivideras. En el grado 2º, cuando la edificación tenga 3 plantas (baja+2) el uso residencial en planta baja, de existir, no rebasará el 50 por 100 de la dicha planta.

Complementariamente el conjunto de cada promoción deberá garantizar, sobre el espacio privado y publico, un mínimo de plazas de aparcamiento equivalentes a una plaza por cada 100 m² construidos residenciales y una plaza cada 200 m² construidos destinados a otro uso.

Excepcionalmente el Ayuntamiento, previo informe técnico de los servicios municipales, en base a la configuración de la parcela y al ancho y características de la vía a la que da acceso podrá eximir puntualmente el cumplimiento de la dotación de aparcamiento.

Artículo 4.202. Usos Complementarios

2. Uso público comercial:

–Comercio. Permitido en todas las categorías en edificio exclusivo.

En plantas bajas de la edificación en las categorías 1a y 2a (comercio y agrupaciones comerciales hasta 500 m²).

–Hostelería. Permitido en todas las categorías en edificio exclusivo sin limitación de superficie.

En plantas bajas de la edificación categorías 1b (bares, cafés, etc. sin espectáculos).

En cualquier planta de la edificación en categoría 3b (alojamiento temporal).

–Oficinas. Permitido en todas las categorías en edificio exclusivo.

En plantas bajas de la edificación), categoría 2c (oficinas con atención al publico),

En cualquier planta de la edificación, categoría 1c (oficinas sin servicio directo al público).

–C. Reunión. Permitido en todas las categorías en edificio exclusivo.

En plantas bajas de edificación en categoría 1d (centros reunión)

3. Uso dotacional :

–Enseñanza. Permitido en todas las categorías en edificio exclusivo.

En plantas bajas de la edificación en las categorías 1a (enseñanza publica) y 2a (escolar en edificio no exclusivo).

En cualquier planta de la edificación en categoría 2a (escolar en edificio no exclusivo)

–Asistencial. Permitido en todas las categorías en edificio exclusivo.

En plantas bajas de la edificación categorías 1b (centros asistenciales sin internamiento).

–Cultural. Permitido en todas las categorías en edificio exclusivo.

En plantas bajas de la edificación categorías 1c (centros religiosos) y 2c (otras dotaciones).

En cualquier planta de la edificación en 2c (otras dotaciones).

4. Uso industrial. Permitido en la Categoría-1º (Pequeñas industrias compatibles con usos residenciales). En cualquier planta de la edificación y categoría 2ª (Actividades tolerables con fuertes medidas correctoras) exclusivamente en planta baja de la edificación.

5. Uso Zona Verde. Permitido.

6. Uso Deportivo. Permitido en todas las categorías en edificio exclusivo.

En plantas bajas de la edificación en las categorías 1a (centros sin espectadores).

7. Uso Aparcamiento. Permitido en todas sus categorías.

8. Uso Rodoviario. Permitido en todas sus categorías.

9. Uso Infraestructuras y Servicios. Permitido en categoría 1a.

Epígrafe 4. Condiciones estéticas particulares

Artículo 4.203. Regulación.

Serán las previstas para todo el municipio epígrafe Condiciones Estéticas Generales.

SECCIÓN 4. CLAVE 3. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR

Epígrafe 1. Definiciones

Artículo 4.204. Ámbito.

Corresponde a la tipología de edificación unifamiliar pareada, adosada o excepcionalmente exenta sobre parcela de tamaño medio o pequeño correspondiente tanto a antiguas promociones de los años 1960-70, promociones recientes desarrolladas al amparo de las Normas de 1982 como al nuevo suelo clasificado en la presente Revisión.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en la serie Planos P.2. Calificación y Regulación del suelo con la Clave 3.

Artículo 4.205. Grados.

A efectos de su posterior regulación se establecen dos grados:

–Grado 1º. Correspondiente a las promociones de edificación intensiva sobre parcela de reducidas dimensiones adecuada para viviendas de VPO.

–Grado 2º. Correspondiente a promociones sobre parcela de tamaño medio adecuada para todo tipo de regímenes de vivienda.

Artículo 4.206. Parcela mínima.

En nuevas parcelaciones o segregaciones la superficie de parcela mínima edificable será para cada grado

SUPERFICIE DE PARCELA MÍNIMA	
Grado 1º Intensiva	160 m ² /m ²
Grado 2º Extensiva	250 m ² /m ²

No se considerarán parcelas inedificables las ya existentes, dentro de cada grado, que permitan el desarrollo de una vivienda con el programa mínimo de vivienda social.

En ambos grados se admitirán ordenaciones de edificación agrupada con espacio comunal proindiviso destinado a jardines, piscinas, etc. sin que en ningún caso la nueva ordenación suponga la apertura de nuevo viario ni el número total de viviendas del solar o manzana sea incrementado por causa del agrupamiento, debiendo quedar el resto de parcela como zona comunal proindivisa del resto, cumpliendo además las siguientes condiciones:

–Grado 1º. La parcela en la que se localiza la vivienda será superior a ciento veinte (120) m² de superficie.

–Grado 2º. La parcela en la que se localiza la vivienda será superior a ciento sesenta (160) m² de superficie.

En el grado 2º, en promociones de vivienda protegida (VPO) se admitirá reducir la parcela mínima hasta 160 m² e incrementar el número de viviendas total en un tercio del número de viviendas libres que se proponga transformar en protegidas.

Artículo 4.207. Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela para nuevas parcelaciones será:

FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	
Grado 1º	6 m
Grado 2º	9 m

En ambos grados no se considerarán inedificables las parcelas ya existentes con frente menor que el anteriormente establecido.

En el grado 2º se admitirán ordenaciones de edificación agrupada con espacio comunal proindiviso destinado a jardines, piscinas, etc. con frente mínimo de seis (6) metros) cumpliendo las condiciones de parcela mínima establecida en el artículo anterior.

En el grado 2º y en promociones de vivienda acogida a algún régimen de protección, se admitirá reducir frente mínimo de parcela a seis (6) metros.

Artículo 4.208. Longitud máxima de edificación.

En obras de nueva planta la longitud máxima de fachada de la edificación en hilera no será superior en todos los grados a cien (100) metros.

En las obras de rehabilitación y reforma la longitud máxima de fachada será la existente si es superior a la anterior.

Epígrafe 2. Condiciones volumétricas

Artículo 4.209. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela excepto que éstas sean definidas como alineación fija de fachada en los documentos (Planes Parciales) que desarrollan los sectores del Suelo Urbanizable o sean así definidas en los planos de alineaciones de las presentes POM.

Artículo 4.210. Retranqueos.

En obras de rehabilitación y reforma no se fijan retranqueos mínimos.

En obras de Nueva Planta o ampliación el retranqueo mínimo de la edificación principal a todos los linderos será para ambos grados igual o superior a tres (3) metros en caso de no adosarse a alguno de ellos.

Cuando la parcela conforme la esquina de una manzana se permitirá reducir el retranqueo a uno de los linderos a calle a dos (2) metros.

En el grado 2º se permitirá adosar, al frente de parcela, los garajes de superficie no superior a veinte (20) m² en una longitud no superior a tres (3) metros, pudiéndose adosar asimismo al lindero lateral cuando no se localice en la esquina de la manzana.

La edificación auxiliar podrá adosarse a los linderos laterales, debiendo cumplir en cualquier caso las condiciones establecidas para los patios.

Artículo 4.211. Fondo edificable máximo.

No se fija fondo edificable máximo.

Artículo 4.212. Ocupación máxima de parcela.

En obras de Nueva planta o ampliación la ocupación máxima de parcela será:

% OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA	
Grado 1º	85 %
Grado 2º	70 %

En Obras de Rehabilitación y Reforma la ocupación máxima será la existente si es superior a la establecida para las obras de Nueva Planta

Artículo 4.213. Superficie máxima construible.

En obras de Nueva Planta la edificabilidad máxima sobre parcela neta será:

EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA DE PARCELA	
Grado 1º	1,2 m ² /m ²
Grado 2º	1,2 m ² /m ²

En obras de Rehabilitación y Reforma de edificabilidad máxima para cada grado será la existente si es superior a la establecida para las obras de Nueva Planta.

Artículo 4.214. Densidad Máxima de aprovechamiento residencial.

A efectos de lo previsto en el artículo 24.d de la Ley 2 de 1998, LOTAU, la densidad máxima de las parcelas netas sujetas a la presente clave será para cada grado.

DENSIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL	
Grado 1º Unif. Intensivo	50,0 viv./ha
Grado 2º Unif. Extensivo	40,0 viv./ha viv. libre
	62,5 viv./ha viv. protegida

Artículo 4.215. Altura máxima de la edificación.

Para todos los grados de ordenanza la altura máxima de la edificación será de 2 plantas (baja+1) con una altura total de setecientos cincuenta (750) centímetros medidos en el punto medio de la fachada desde la rasante del terreno o acera a la cara interior del forjado de cubierta en su intersección con la fachada, excepto en el poblado Príncipe de España que será de una (1) planta y tres y medio (3,5) metros de altura.

En ambos grados se garantizará que la cumbrera de la edificación principal no rebasara la altura de 3,20 m. medidos desde la cara superior del último forjado.

La altura máxima de la edificación auxiliar será de tres (3) metros no pudiendo rebasar ninguno de sus elementos constructivos los tres y medio (3,5) metros.

Artículo 4.216. Altura libre de plantas.

La altura libre de plantas para obras de Ampliación o Nueva Planta será:

ALTURA LIBRE DE PLANTAS		
	Máxima	Mínima
Sótano	---	2,50 m
P. baja	4,00 m	2,50 m
Otras	3,50 m	2,40 m

En obras de Rehabilitación o Reforma será el existente si es mayor que éstas.

En todos los grados la altura mínima podrá ser reducida puntualmente en anchos no superiores a un (1) metro para paso de instalaciones, estructura, decoración, etc. sin que en ningún caso la altura libre mínima sea inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

Epígrafe 3. Compatibilidad de usos

Artículo 4.217. Uso Principal.

1. Uso Residencial. Permitido en categoría 1a (vivienda unifamiliar) y 2a (Residencia comunitaria), excluyéndose la planta sótano para estancias vivideras.

Complementariamente el conjunto de cada promoción deberá garantizar, sobre el espacio privado y público, un mínimo de plazas de aparcamiento equivalentes a una plaza por cada 100m² construidos residenciales y una plaza cada 200m² construidos destinados a otro uso.

Artículo 4.218. Usos Complementarios.

2. Uso público comercial:

–Comercio. Permitido en todas las categorías en edificio exclusivo. En plantas bajas de la edificación en las categorías 1a (comercio en general hasta 500m²).

–Hostelería. Permitido en todas las categorías en edificio exclusivo. En plantas bajas de la edificación categorías 1b (bares, cafés, etc., sin espectáculos).

En cualquier planta de la edificación en categoría 3b (alojamiento temporal).

–Oficinas. Permitido en categoría 1c (oficinas sin atención al público).

3. Uso dotacional:

–Enseñanza. Permitido en todas las categorías en edificio exclusivo. En cualquier planta de la edificación en categoría 2a (escolar en edificio no exclusivo).

–Asistencial. Permitido en todas las categorías en edificio exclusivo. En plantas bajas de la edificación categorías 1b (centros asistenciales sin internamiento).

–Cultural. Permitido en todas las categorías en edificio exclusivo. En plantas bajas de la edificación categorías 1c (centros religiosos) y 2c (otras dotaciones).

4. Uso industrial. Permitido únicamente en el Grado 2º (Unifamiliar Extensivo) en categoría 1a (Actividades compatibles con viviendas) y 2a (Actividades compatibles con vivienda únicamente con fuertes, medidas correctoras) en planta baja de la edificación.

5. Uso Zona Verde. Permitido.

6. Uso Deportivo. Permitido en plantas cualquier planta de la edificación en la categoría 1a (centros sin espectadores).

7. Uso Aparcamiento. Permitido en todas sus categorías.

8. Uso Rodoviario. Permitido en todas sus categorías.

9. Uso Infraestructuras y Servicios. Permitido.

Epígrafe 4. Condiciones estéticas particulares

Artículo 4.219. Regulación.

Para el Suelo Urbano serán las previstas con carácter general para todo el municipio en el capítulo anterior epígrafe Condiciones Estéticas Generales.

En el Suelo Urbanizable serán las que establezcan los P. Parciales que desarrollen el Sector.

En obras de Nueva Planta tanto en el Suelo Urbano como Urbanizable se prohíben las buhardillas y mansardas en edificaciones de dos plantas, debiendo de localizarse en tal caso los huecos del aprovechamiento bajo cubierta, de existir, en el mismo plano de cubierta o en el muro piñón.

El Ayuntamiento podrá condicionar el lindero al que deba adosarse la edificación para crear un mejor ritmo de edificación.

SECCIÓN 5. CLAVE 4. CIUDAD JARDÍN.

Epígrafe 1. Definiciones

Artículo 4.220. Ámbito.

Corresponde a la tipología de edificación unifamiliar exenta o pareada sobre parcela de tamaño medio o grande localizada en las áreas más periféricas del sureste del núcleo de Villacañas tanto en promociones de reciente desarrollo como previstas por la presente Revisión en el Suelo Urbano y Urbanizable.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en la serie Planos P.2. Calificación y Regulación del suelo con la Clave 4.

Artículo 4.221. Parcela mínima.

En nuevas parcelaciones o segregaciones la superficie de parcela mínima edificable será de cuatrocientos cincuenta (450) m².

No se considerarán parcelas inedificables las ya existentes menores que esta, con anterioridad a la aprobación definitiva de estas normas.

En actuaciones de gran superficie se admitirán ordenaciones de edificación agrupada con espacio comunal proindiviso destinado a jardines, piscinas, etc. sin que en ningún caso la nueva ordenación suponga la apertura de nuevo viario, la parcela adscrita a cada vivienda sea inferior a 250 m² y sin que el número total de viviendas del solar o manzana sea incrementado por causa del agrupamiento, debiendo quedar el resto de parcela como zona comunal proindivisa del resto.

Artículo 4.222. Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela para nuevas parcelaciones será de quince (15) metros.

No se consideran inedificables las parcelas con frente inferior al anterior valor, siempre que estuvieran ya recogidas en el catastro existente con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas.

Epígrafe 2. Condiciones volumétricas

Artículo 4.223. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela.

Artículo 4.224. Retranqueos.

En obras de rehabilitación y reforma no se fijan retranqueos mínimos.

–En obras de nueva planta los retranqueos mínimos de la edificación principal a linderos serán de cinco (5) metros a la alineación de calle y de tres (3) metros al resto de los linderos, admitiéndose el adosamiento de la edificación principal a uno de los linderos laterales con acuerdo notarial con el colindante.

–La edificación secundaria podrá adosarse a los linderos laterales con acuerdo notarial con el colindante y con tratamiento de la medianería como una fachada más de la edificación.

–Asimismo se admitirá adosar garajes, de una superficie no superior a veinte (20) m², al frente de parcela, en un frente no superior a cinco (5) metros, y al lindero lateral

Artículo 4.225. Fondo edificable máximo.

No se fija fondo edificable máximo.

Artículo 4.226. Ocupación máxima de parcela.

La superficie ocupable máxima de parcela neta en obras de Nueva Planta o Ampliación será del cincuenta y cinco (55) por cien.

En Obras de Rehabilitación y Reforma la ocupación máxima será la existente si es superior a la establecida para obras de Nueva Planta.

Artículo 4.227.- Superficie máxima edificable.

En obras de Nueva Planta la edificabilidad máxima neta de parcela será de 0,6m²/m². En obras de Rehabilitación y Reforma de edificabilidad máxima para cada grado será la existente si es superior a la establecida para las obras de Nueva Planta.

Artículo 4.228. Densidad Máxima Aprovechamiento Residencial.

A efectos de lo previsto en el artículo 24.d de la Ley 2 de 1998, LOTAU, la densidad máxima de las parcelas netas sujetas a la presente clave será de 22,2 viv/Ha.

Artículo 4.229. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación principal será de dos (2) plantas (baja+1) y siete (7) metros admitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta; la altura de la edificación auxiliar será de una (1) planta y tres (3) metros no pudiendo rebajar ningún elemento constructivo de la misma una altura de tres y medio (3,5) metros.

Epígrafe 3. Tolerancia de usos**Artículo 4.230. Uso Principal.**

1. Uso Residencial. Permitido en categoría 1a (vivienda unifamiliar), excluyéndose la planta sótano para estancias vivideras.

Complementariamente el conjunto de cada promoción deberá garantizar, sobre el espacio privado y público, un mínimo de plazas de aparcamiento equivalentes a una plaza por cada 100m² construidos residenciales y una plaza cada 200m² construidos destinados a otro uso.

Artículo 4.231. Usos Complementarios

2. Uso público comercial:

Hostelería. Permitido en todas las categorías en edificio exclusivo.

Oficinas. Permitido en categoría 1c (Oficinas sin atención al público).

3. Uso dotacional:

Enseñanza. Permitido en todas las categorías en edificio exclusivo. Asistencial. Permitido en todas las categorías en edificio exclusivo. Cultural. Permitido en todas las categorías en edificio exclusivo.

4. Uso industrial. Prohibido en todas sus categorías.

5. Uso Zona Verde. Permitido.

6. Uso Aparcamiento. Permitido en todas sus categorías.

7. Uso Rodoviario. Permitido en todas sus categorías.

8. Uso Infraestructuras y Servicios. Permitido.

Epígrafe 4. Condiciones estéticas particulares**Artículo 4.232. Regulación.**

Para el Suelo Urbano serán las previstas con carácter general para todo el municipio en el capítulo anterior epígrafe Condiciones Estéticas Generales.

En el Suelo Urbanizable serán las que establezcan los P. Parciales que desarrollen el Sector correspondiente.

En obras de Nueva Planta tanto en el Suelo Urbano como Urbanizable se prohíben las buhardillas y mansardas debiendo de localizarse los huecos en cubierta, de existir, en el mismo plano de cubierta o en el muro piñón.

SECCIÓN 6. CLAVE 5. INDUSTRIAS Y ALMACENES**Epígrafe 1. Definiciones****Artículo 4.233. Ambito.**

Corresponde a las áreas destinadas a alojar el empleo industrial del municipio.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en el Plano 2. Calificación y Regulación del suelo con la clave 5.

Artículo 4.234. Grados.

Para su posterior regulación se establecen los tres grados siguientes:

Grado 1º. Nave nido. Corresponde a las instalaciones sobre parcela de pequeño tamaño, con ocupación intensiva de parcela.

Grado 2º. Nave adosada. Corresponde a las instalaciones sobre parcelas de tamaño reducido, con ocupación media del solar y con posibilidad de adosamiento de la edificación a los linderos laterales de parcela.

Grado 3º. Nave exenta. Corresponde a instalaciones sobre parcela de gran superficie y baja ocupación de solar capaces de alojar edificaciones exentas con amplias zonas libres de servicios o ajardinadas.

Artículo 4.235. Tamaño mínimo de parcela.

El tamaño mínimo de parcela edificable será para cada grado:

TAMAÑO DE PARCELA

	Mínimo	Máximo
Grado 1º. Nave nido	300 m ²	3.000 m ²
Grado 2º. Nave adosada	1.000 m ²	15.000 m ²
Grado 3º. Nave exenta	5.000 m ²	---

En el grado 1º se considera que la parcela mínima es la unidad básica de promoción pudiéndose construir en su interior contenedores de 200 m² de tamaño mínimo por nave, regulándose el conjunto por el régimen de división horizontal.

Artículo 4.236. Frente mínimo de parcela.

Para cada grado el frente de parcela para nuevas agregaciones o segregaciones será de:

FRENTE DE PARCELA

	Mínimo	Máximo
Grado 1º. Nave nido	10 m	150 m
Grado 2º. Nave adosada	20 m	200 m
Grado 3º. Nave exenta	40 m	---

Artículo 4.237. Longitud máxima de edificación.

La longitud máxima de fachada de edificaciones adosadas no podrá ser superior en cada frente a: cien (100) metros para el Grado 1 (Nido) y Grado 2 (Adosada), y libre para el resto de los Grados.

Epígrafe 2. Condiciones volumétricas**Artículo 4.238. Alineaciones y rasantes.**

Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela debiendo respetar los retranqueos mínimos establecidos.

Artículo 4.239. Retranqueos.

Los retranqueos mínimos establecidos para cada grado será:

RETRANQUEO MÍNIMO

	Frente	Resto
Grado 1º. Nave nido	5 m	--- (*)
Grado 2º. Nave adosada	7,50 m	5 m (**)
Grado 3º. Nave exenta	10 m	6 m

* Se admite adosamiento a linderos.

**Se admite adosamiento a 1 lindero.

Cuando la parcela conforme la esquina de una manzana, y tenga fachada a dos o mas calles o espacios públicos, una de dichas fachadas tendrá la consideración de medianería pudiéndose adosar la edificación a la misma en los grados 1º (N. Nido) y 2º (N. Adosada); el Ayuntamiento podrá establecer, para la mejor solución funcional y estética del conjunto, cual es el lindero al que puede adosarse la edificación que deberá tener tratamiento de fachada.

Artículo 4.240. Ocupación máxima de parcela.

En obras de nueva planta o ampliación la ocupación máxima de parcela será:

OCUPACIÓN MÁXIMA

Grado 1º. Nave nido	80 %
Grado 2º. Nave adosada	70 %
Grado 3º. Nave exenta	60 %

En obras de rehabilitación o reforma será el existente si es superior a aquel.

Artículo 4.241. Superficie máxima construible.

En obras de nueva planta o ampliación la edificabilidad máxima sobre parcela neta será:

EDIFICABILIDAD MÁXIMA

Grado 1º. Nave nido	0,95 m ² /m ²
Grado 2º. Nave adosada	0,75 m ² /m ²
Grado 3º. Nave exenta	0,65 m ² /m ²

En obras de rehabilitación o reforma será el existente si es superior a aquel.

En todos los casos y grados se admitirá complementariamente una entreplanta de superficie no superior al veinte (20) por 100 de la superficie construible destinada a actividades de almacén o administrativas al servicio de la instalación.

Artículo 4.242. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación desde la rasante del terreno a la línea de cornisa será:

- 9 m para los grados 1º. Nave Nido y 2º. Nave Adosada.
- 12 m para el resto de los grados.

Dichas alturas podrán rebasarse con instalaciones mecánicas no habitables necesarias para el proceso productivo.

En todos los casos la actividad productiva y de almacenamiento deberá desarrollarse en una planta, pudiéndose disponer en planta primera las áreas administrativas y de servicio complementarias del proceso productivo.

Artículo 4.243. Altura libre de plantas.

La altura libre de la edificación garantizará en cualquier caso unos mínimos de:

- 3,50 m en las áreas administrativas y de servicio.
- 4,50 m libre de obstáculos en las áreas de uso industrial.

Epígrafe 3. Compatibilidad de usos

Artículo 4.244. Uso Principal.

1. Uso industrial. Permitido en todas sus categorías.

Toda instalación deberá disponer un número de plazas de aparcamiento y de espacios de carga descarga dentro de su parcela de:

Plazas de aparcamiento.

-Grado 1º. N. Nido y 2º N. Adosada: 1 plaza cada 100 m² construidos.

-Grado 3º. Nave exenta: 1 plaza cada 75 m² construidos.

Plazas de carga-descarga.

-Grado 1º. N. Nido: 5 m de ancho en la fachada de la edificación.

-Grado 2º. Nave adosada y 3º N. Exenta: 1 plaza para vehículo pesado dentro de la parcela cada 500 m² construidos o fracción.

Artículo 4.245. Usos Complementarios

2. Uso residencial: Permitido en su categoría 1ª (edificación unifamiliar) para guarda y custodia de la instalación en parcelas superiores, o agrupaciones de parcelas que superan, los dos mil (2.000) m² de superficie.

En todos los casos deberá cumplirse que la vivienda:

-Tiene acceso independiente de la industria.

-Sus estancias tienen ventilación directa y cumplen las condiciones de POM para el uso residencial.

-Se encuentra aislada de vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación de modo que se garantice la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.

-Constituye un sector de incendio independiente.

-La superficie construida destinada a vivienda será inferior a 150 m².

3. Uso público comercial:

-Comercio. Permitido en todas las categorías en edificio exclusivo.

-Hostelería. Permitido en la categoría 1b (bares, cafés, etc. sin espectáculos) en edificio exclusivo.

-Oficinas. Permitido en categoría 1c (Oficinas sin atención al público) al servicio de la actividad.

3. Uso dotacional:

-Asistencial. Permitido en categoría 1b (centros asistenciales sin internamiento) en edificio exclusivo.

-Cultural. Permitido en todas las categorías en edificio exclusivo.

4. Uso Zona Verde. Permitido.

5. Uso Aparcamiento. Permitido en todas sus categorías.

6. Uso Rodoviario. Permitido en todas sus categorías.

7. Uso Infraestructuras y Servicios. Permitido.

Epígrafe 4. Condiciones estéticas

Artículo 4.246. Condiciones particulares.

Serán las establecidas con carácter general para todo el municipio.

SECCIÓN 7. CLAVE 6. PARQUES Y ZONAS VERDES

Epígrafe 1. Definiciones

Artículo 4.247. Definición.

Corresponde a los espacios libres de dominio privado o público destinados a espacios ajardinados o forestados necesarios para la adecuada salubridad y esparcimiento de la población.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en el Plano 2. Calificación y Regulación del Suelo.

Artículo 4.248. Parcela mínima.

La parcela mínima será de mil (1.000) m².

Artículo 4.249. Otras condiciones de parcela.

No se fijan.

Epígrafe 2. Condiciones de volumen

Artículo 4.250. Retranqueos.

Toda construcción deberá retranquearse de cualquiera de los linderos de parcela al menos:

-Cinco metros cuando la superficie de parcela sea menor de 2.000 m².

-Veinte metros cuando la superficie de parcela sea mayor de 2.000 m².

Artículo 4.251. Superficie máxima construible.

En el suelo de propiedad pública la superficie máxima construible será de 1,5 m² por cada 100 m² de parcela para parcelas menores de 2.000 m² y de 0,5 m² por cada 100 m² de parcela de superior superficie, en todos los casos se permitirá una superficie mínima de 40 m² construidos.

En los espacios libres de propiedad privada podrán admitirse instalaciones deportivas en superficie así como instalaciones abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.) si bien limitadas estas últimas al 5 por 100 de la superficie total de zona verde privada.

Artículo 4.252. Altura máxima de las instalaciones.

En el suelo público todo elemento constructivo tendrá, excepto en sus elementos estructurales, decorativos y de seguridad no habitables, una altura inferior a 4 m. del terreno, si es una construcción o instalación cerrada y de 12 m. si es una instalación abierta; en el suelo privado la altura máxima será inferior a 4 m., medidos de igual forma, debiendo estar abierto por todos sus lados.

Epígrafe 3. Compatibilidad de usos

Artículo 4.253. Uso Principal.

1. Uso zona verde. Permitido.

Artículo 4.254. Usos Complementarios.

2. Uso residencial. Permitido en la categoría 1ª (vivienda unifamiliar) en parcelas de propiedad pública superiores a las 4 has. de superficie cuando se destine a residencia de guarda y mantenimiento de las instalaciones.

3. Uso público comercial:

-Comercio. Permitido en instalaciones desmontables provisionales de ferias, fiestas, etc. y en instalaciones permanentes de superficie no superior a cuarenta (40) m².

-Hostelería. Permitido en la categoría 1b (bares, cafés, etc. sin espectáculos) con un máximo de ciento cincuenta (150) m². en instalaciones no provisionales sobre suelos de titularidad pública.

-Oficinas. Permitido en categoría 1c (Oficinas sin atención al público) al servicio de la actividad.

4. Uso dotacional:

-Asistencial. Permitido en categoría 1b (centros asistenciales sin internamiento) en instalaciones provisionales.

-C.Reunión. Permitido exclusivamente sobre suelos de titularidad pública en su categoría 3ª (centros de reunión y espectáculos) en instalaciones al aire libre sin espectadores siempre que su diseño se integre en la zona verde y la ocupación máxima no alcance el 10 por 100 de la parcela, se admitirá en este caso una pequeña construcción sobre rasante de superficie de al menos 40 m² edificados, destinados a servicios, vestuarios, almacén, etc.

5. Uso Zona Industrial. Prohibido en todos sus grados.

6. Uso Aparcamiento. Permitido en su categoría 2.

7. Uso Rodoviario. Permitido en todas sus categorías.

8. Uso Infraestructuras y Servicios. Permitido.

SECCIÓN 8. CLAVE 7. EQUIPAMIENTO.

Epígrafe 1. Definiciones

Artículo 4.255. Definición.

Corresponde a los espacios destinados a la localización de dotaciones, públicas o privadas, necesarias para el adecuado equipamiento de la ciudad.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en el Plano 2. Calificación y Regulación del Suelo.

Artículo 4.256. Parcela mínima.

En el Suelo Urbano la parcela mínima será de cuatrocientos (400) m² o la catastral existente con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas; para los sectores del Suelo Urbanizable será la deducida de la aplicación de las condiciones de reservas mínimas de suelo para dotaciones establecidas en el Reglamento de Planeamiento con un mínimo de 1.000 m².

Artículo 4.257. Otras condiciones de parcela.

No se fijan.

Epígrafe 2. Condiciones de volumen

Artículo 4.258. Fondo edificable máximo.

El fondo máximo edificable será libre.

Artículo 4.259. Superficie ocupable de parcela.

La superficie máxima de ocupación de parcela será en el Suelo Urbano del ochenta y cinco (85) por cien de la superficie de parcela neta; en el Suelo Urbanizable será la que establezca el Plan Parcial correspondiente.

Artículo 4.260. Retranqueos.

No se fija retranqueo mínimo de la edificación.

Artículo 4.261. Superficie máxima construible.

En el Suelo Urbano será de dos (2) m²/m² de parcela neta y en Suelo Urbanizable será de un (1) m²/m².

Artículo 4.262. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas (baja+1) con un máximo de ocho (8) metros en el Suelo Urbano y de diez metros y medio (10,50) en el Suelo Urbanizable.

Excepcionalmente para centros escolares (EGB, BUP y similares) se permitirán 3 plantas (baja+2) con un máximo de diez metros y medio (10,50) excepto en aulas magnas, salones de usos múltiples, etc. que se permitirá rebasar dicha altura, recomendándose 12 m como altura máxima

Para centros singulares (teatros, polideportivos, etc.) podrá rebasarse la anterior altura de doce (12) m. con instalaciones no habitables necesarias para el desarrollo de las actividades del centro.

Epígrafe 3. Compatibilidad de usos

Artículo 4.263. Uso Principal.

1. Uso dotacional. Permitido en todos sus grados.

Complementariamente el conjunto de cada promoción deberá garantizar, sobre el espacio privado y público, un mínimo de plazas de aparcamiento equivalentes a una plaza por cada 100m² construidos residenciales y una plaza cada 200m² construidos destinados a otro uso.

Artículo 4.264. Usos Complementarios

2. Uso residencial. Permitido en la categoría 1^a (vivienda unifamiliar) cuando se destine a residencia de guarda y mantenimiento de las instalaciones, tanto públicas como privadas, con un máximo de una vivienda por parcela en los usos dotacionales y comerciales.

3. Uso público comercial:

–Comercio. Permitido en todas las categorías en edificio exclusivo.

–Hostelería. Permitido en todas las categorías 1b (bares, cafés, etc. sin espectáculos), y en edificio exclusivo en categorías 2b (con espectáculos) y 3b (alojamiento temporal).

–Oficinas. Permitido en categoría 2c (Oficinas con atención al público) en instalaciones de titularidad pública.

4. Uso Zona Industrial. Prohibido en todos sus grados.

5. Uso Aparcamiento. Permitido en su categoría 2.

6. Uso Rodoviario. Permitido en todas sus categorías.

SECCIÓN 10. CLAVE 9. INFRAESTRUCTURAS

Epígrafe 1. Definición

Artículo 4.265. Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a las áreas destinadas a la ubicación de edificaciones e instalaciones que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus habitantes de los servicios básicos (Centros de Transformación, cementerio, ferrocarril, etc.).

Para su posterior regulación se diferencian dos tipos :

–Uso Genérico, que comprende todas las instalaciones no habitables necesarias para la cobertura de las necesidades de los distintos servicios depósitos de agua, centros de transformación, etc.).

–Uso ferroviario, que comprende de todas las instalaciones ferroviarias.

Epígrafe 2. Condiciones volumétricas.

Artículo 4.266. Para las instalaciones de uso genérico.

Dada la singularidad de estas instalaciones, su ubicación y régimen de funcionamiento no se establecen condiciones volumétricas generales, si bien deberán cumplir la normativa sectorial vigente para cada caso.

Artículo 4.267. Para las instalaciones ferroviarias.

Condiciones particulares de la zona de viales ferroviarios:

–No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección, señalización, etc.

Condiciones particulares de la zona de instalaciones ferroviarias:

–En esta zona podrán construirse edificios con uso industrial, de almacenes o de servicio terciario directamente vinculados al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario; viviendas familiares para la custodia de las instalaciones; residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.

–Su edificabilidad no será superior a 0,70 m²/m², con una ocupación máxima en planta del 50 por 100.

–En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso se establecen en estas normas.

Condiciones particulares de la zona de servicio ferroviario:

–Podrán construirse edificios para la prestación del servicio público tales como naves de estación y servicios terciarios complementarios, así como los destinados a la atención del usuario (hoteles, tiendas, restauración, etc).

–Su edificabilidad no superará la cuantía de 1 m²/m²s. La ocupación máxima en planta de la parte edificada será del 50 por 100 de la parcela.

–En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uno, se establecen en estas normas.

Epígrafe 3. Compatibilidad de usos

Artículo 4.268. Uso Principal.

1. Uso Infraestructuras. Permitido en todos sus tipos.

Artículo 4.269. Usos Complementarios.

2. Uso residencial. Permitido en la categoría 1^a (vivienda unifamiliar) en parcelas de propiedad pública superiores a las 4 Has.de superficie cuando se destine a residencia de guarda y mantenimiento de las instalaciones.

4. Uso público comercial:

–Comercio. Permitido en instalaciones de atención de viajeros.

–Hostelería. Permitido en todas las categorías 1b (bares, cafés, etc. sin espectáculos en instalaciones de atención de viajeros.

–Oficinas. Permitido en categoría 2c (Oficinas con atención al público) en instalaciones de titularidad pública.

5. Uso Zona Industrial. Prohibido en todos sus grados.

6. Uso Aparcamiento. Permitido en su categoría 2.

7. Uso Rodoviario. Permitido en todas sus categorías.

Artículo 4.270. Condiciones singulares del área ferrocarril.

Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en el Título VIII, Policía de Ferrocarriles, del Real Decreto 1211 de 1990, de 28 de septiembre, y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la que se indica a continuación.

Zona de dominio público: explanación más 8 metros desde la arista exterior de la explanación.

Zona de Servidumbre: desde la zona de dominio público hasta 20 m. de la arista exterior de la explanación.

Zona de afección: desde la zona de servidumbre hasta 50 m de la arista exterior de la explanación.

En suelo urbano las distancias a la arista exterior de la explanación son 5 m para la zona de dominio público, 8 m para la zona de servidumbre y 25 m para la zona de afección.

En puentes, viaductos, túneles y otras obras de fábrica, se medirán las distancias desde la proyección vertical sobre el terreno del borde de las obras.

En las estaciones, estas distancias se medirán desde el vallado de las mismas, y a falta de éste, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.

Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas, son las siguientes:

La zona de dominio público: En esta zona solo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

La zona de servidumbre: En esta zona, no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos por la Ley, y si podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.

La zona de afección: Para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de árboles, se precisa previa licencia de la empresa titular de la línea, que podrá establecer las condiciones en que deban realizarse dichas obras o actividades.

En las áreas urbanas, se impedirá el libre acceso a la línea ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes, no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a diferente nivel.

TÍTULO COMPLEMENTARIO: DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS

Primera.

El Plan de Ordenación Municipal comporta la revisión y adaptación a la Ley del Suelo Autonómica 2 de 1998 de las Normas Subsidiarias de Ordenación Municipal Villacañas aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo en 1991.

La entrada en vigor del POM en todas las determinaciones se producirá a los quince días de la publicación en el D.O.C.M. del acuerdo de aprobación definitiva realizado por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Segunda.

Las determinaciones de las Normas Subsidiarias de 1991 quedan derogadas a la entrada en vigor de presente Plan de Ordenación Municipal.

Los instrumentos de ejecución del planeamiento anterior del municipio de Villacañas que a la entrada en vigor del presente POM, estuvieran definitivamente aprobados, o en trámite de aprobación, y que no fueran disconformes con las determinaciones contenidas en estas, podrán ser continuar su tramitación previa declaración expresa del Ayuntamiento, a instancia de las entidades o particulares interesados, en la que se acredite la concurrencia de las circunstancias expresadas.

Tercera.

En las edificaciones o instalaciones que queden «fuera de ordenación», por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente Normativa, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, aunque sí tanto los cambios de uso, para alojar actividades ajustadas a las tolerancias de uso previstas en la clave de ordenanza en la que se localice la edificación, como pequeñas

reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada de la edificación existente, ni ejecutar en edificios no residenciales obras e instalaciones sanitarias propias del uso residencial.

En casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

Cuarta.

En el Suelo Urbano en parcelas existentes, registradas con anterioridad a la entrada en vigor del presente POM, y de superficie inferior a la dimensión de parcela mínima establecida para cada Clave de Ordenanza, se permitirá, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales en el que se señalen las condiciones de edificación, al menos la construcción de una edificación de hasta 90 m² construidos con cumplimiento en cualquier caso del uso previsto en la Revisión y sin que en tal caso sea obligatorio el cumplimiento de las condiciones de retranqueo, ocupación, etc.

Quinta.

Excepcionalmente en el Suelo Urbano en parcelas existentes registradas con anterioridad a la entrada en vigor del presente POM se permitirá, cuando las condiciones de retranqueo y fondo máximo edificable establecido invaliden la edificación de la parcela, y previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, liberar del cumplimiento de condición manteniendo el resto de condiciones obligatorias: edificabilidad total, ocupación máxima y altura de la edificación, sin que en ningún caso sea posible alterar la tolerancia de usos prevista en la Revisión.

Sexta.

En el Suelo Urbano se permitirá, sin ningún requisito previo, el adosamiento al lindero lateral correspondiente si ello es permitido por la clave de ordenanza correspondiente.

El Ayuntamiento, en el momento de la concesión de la licencia, podrá establecer el lindero al cual debe adosarse obligatoriamente la edificación con el objeto de no crear medianerías ciegas y mejorar la escena urbana.

Séptima.

Con el objeto de eliminar los resaltes de edificación existentes en las alineaciones viarias, con el fin de mejorar la escena urbana, el Ayuntamiento mediante acuerdo de la Comisión de Gobierno establecerá puntualmente en cada caso en el momento de la concesión de licencia de edificación la eliminación de resaltes de alineaciones de parcelas colindantes de hasta ciento cincuenta (150) centímetros de diferencia entre ambas.

Octava.

En el Suelo Urbano el Ayuntamiento, por razones tanto de topografía de la parcela y de la vía pública, como de dimensión, forma y posición de la parcela respecto de esta, podrá eximir previo informe de los Servicios Técnicos Municipales del cumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento dentro de la parcela.

En el Suelo Urbanizable, los Planes Parciales deberán contemplar necesariamente dentro de las parcelas la reserva de aparcamiento prevista en estas Normas Urbanísticas.

Novena.

En el suelo urbanizable aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 17 de la Ley 6 de 1998 estatal del Régimen del Suelo y Valoraciones, habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

Décima.

Cuando el límite de los polígonos de desarrollo –U.Actuación o Sectores en Suelo Urbanizable– coincida con el eje del viario de separación de polígonos, en la urbanización de dicho viario límite se aplicarán los siguientes criterios:

–En todos los casos deberá urbanizarse la calzada completa del viario, incluyendo el bordillo de la acera opuesta (para garantizar la estabilidad de la calzada).

–El Ayuntamiento en función de la singularidad catastral de los polígonos colindantes y del carácter estructurante o no de dicha vía podrá:

a) Convenir con los propietarios del polígono a desarrollar la financiación del viario (semicalle) exterior,

b) Convenir con todos o parte de los propietarios del polígono colindante exterior la financiación del viario (semicalle) de la que se beneficiaran en el futuro en función del aprovechamiento de su polígono, frente de calle o cualquier otro parámetro homogeneizador.

c) Establecer, sobre el polígono exterior que se beneficia de la obra de urbanización, las contribuciones especiales correspondientes, y

d) Ejecutar a su cargo la semicalle exterior al polígono objeto de desarrollo.

Decimoprimera.

Para la mejor preservación de los silos afectados por la incoación de declaración de Bien de Interés Cultural, tramitado por la Consejería de Educación y Cultura, el Ayuntamiento deberá redactar en el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan de Ordenación Municipal el Plan Especial de Reforma Interior de los Silos –PERI.1– con la delimitación, objetivos y criterios de ordenación contemplados en la ficha del Anexo III. Planes Especiales de los Anexos Normativos del POM.

Decimosegunda.

Debido al largo proceso de elaboración y tramitación del Plan de Ordenación Municipal, diferentes polígonos que aparecían en el documento de información pública, delimitados como Unidades de Actuación, han sido suprimidos como consecuencia de su total desarrollo urbanístico, otros como consecuencia de la del total cumplimiento de las condiciones impuestas en su día por medio de Convenios Urbanísticos, y otras Unidades que aparecen como APD (Area de Planeamiento en Desarrollo, a los efectos de una mejor gestión urbanística, en el que el afectado es un único propietario, con independencia que deberán ser objeto de la redacción de un PAU) que se encuentran pormenorizados en el denominado Volumen Anexos II. Convenios Urbanísticos, que forma parte integrante de la documentación del citado POM.

Debido a estas circunstancias, expuestas anteriormente, el documento que fué sometida a Información Pública ha sufrido una nueva reenumeración en los diferentes polígonos delimitados como Unidades de Actuación (U.A.) motivo por el cual ha cambiado su numeración que consiguientemente es la que figura en el documento de Aprobación Inicial.

Complementariamente en el documento aprobado inicialmente y remitido a la Comisión Provincial de Urbanismo se suprimen los polígonos que han sido totalmente urbanizados y a los que era de aplicación el Plan Parcial aprobado en su día por la Comisión Provincial de Urbanismo de desarrollos de antiguos Sectores o Unidades contenidas en las anteriores Normas Subsidiarias (NN.SS.) de Planeamiento municipal, tales como:

–APD-04.S. Proviene del desarrollo del antiguo Sector S-04.S de las Normas Subsidiarias, habiéndose desarrollado como PAU.

–APD-01.O Plan parcial del antiguo Sector S-01.O, totalmente urbanizado. APD-02.O Plan Parcial del antiguo Sector S-02.O, totalmente urbanizado.

–APD-03 San Martín Plan Parcial de SEPES, Sector S-03.S, totalmente urbanizado. APD-5 Proviene de la U.Ejecución UE-5 de las NN.SS. vigentes.

–APD-22 Proviene de la U.Ejecución UE-22 de las NN.SS. vigentes.

Por otra parte a efectos de la financiación de las obras necesarias de canalización de las aguas pluviales de la escorrentía de la sierra del Romeral que afectan a los polígonos localizados al Oeste del núcleo urbano, las mismas se repercutirán sobre los polígonos en función del número de viviendas y aprovechamiento de acuerdo a los siguientes porcentajes:

Polígono UA-8c 44 viviendas 18,26 por 100.

Polígono UA-8d 43 viv. equivalentes 17,84 por 100.

Polígono UA-8b 63 viviendas 26,14 por 100.

Polígono UA-9 55 viviendas 22,82 por 100.

Polígono APD-9 36 viviendas 14,94 por 100.

Decimotercera.

De acuerdo con lo previsto en la Ley autonómica 9 de 1999, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha, cualquier actuación en los ámbitos delimitados en el presente Plan de Ordenación Municipal como Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA) o como Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), referentes estos últimos las lagunas Larga de Villacañas, Peña Hueca y de Tirez, deberán sujetarse al régimen de evaluación de actividades previsto en el artículo 56 de la citada Ley.

Decimocuarta.

A efecto de la definición de categorías en el Suelo Rústico Especialmente Protegido, las líneas eléctricas aéreas y sus bandas de protección definidas en los Reglamentos Electrotécnicos de Alta Tensión, tendrán la consideración de Suelo Rústico Especialmente Protegido de Infraestructuras.

Decimoquinta.

El municipio de Villacañas, y las actividades que en él se desarrollen deberán dar cumplimiento al Plan de Residuos de Castilla-La Mancha y a la organización del área AGES3-Union 3.1. Alcázar de San Juan, de la que dependen administrativa y funcionalmente.

Decimosexta.

En el desarrollo del POM será de obligado cumplimiento toda la legislación urbanística y medioambiental vigente señalándose como mas relevante, a estos últimos efectos, la siguiente indicada por la Dirección General de Calidad Ambiental:

a) Legislación en materia de Evaluación de Impacto Ambiental.

Estatal:

–Real Decreto Legislativo 1302 de 1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

–Real Decreto 1131 de 1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302 de 1986, de 28 de junio, de Evaluación del Impacto Ambiental.

–Real Decreto Ley 9 de 2000, de 6 de octubre, de modificación del Real Decreto legislativo 1302 de 1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

b) Figuras de protección que puedan ser determinantes a la hora de llevar a cabo la clasificación del suelo y de establecer los usos permitidos y prohibidos en cada una de las clases de suelo, como pueden ser :

–Red de Espacios Naturales (Planes de Ordenación de los Recursos Naturales –PORN– y Planes Rectores de Uso y Gestión –PRUG–).

–Propuestas de Lugares de Interés Comunitarios (LIC) y Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) que afecten al término municipal o que pudieran verse influidos por algún tipo de actividad de las desarrolladas en el municipio.

–Directiva 79/409/CEE, relativa a la conservación de las aves silvestres; ampliadas por la Directiva 91/244/CEE de la Comisión, de 6 de marzo, Directiva 94/24/CE, de 8 de junio, por la que se amplía el anexo 2 de la directiva 79, Directiva 97/49/CE, de 29 de julio, que modifica el anexo I de la directiva 79.

–Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (DOCE núm. L 206, de 22 de julio de 1992).

–Planes Estratégicos de Conservación de los Humedales.

Autonómica:

–Decreto 33 de 1998, de 5 de mayo, por el que se crea el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla-La Mancha.

–Ley 2 de 1998, de 31 de mayo, sobre Conservación de Suelos y Protección de Cubiertas Vegetales de Castilla-La Mancha.

–Ley 9 de 1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza en Castilla-La Mancha.

Estatal:

–Ley 41 de 1997, de 5 de noviembre, sobre la reforma de la Ley 4 de 1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

–Real Decreto 1997 de 1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad

mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

–Real Decreto 1803 de 1999, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el Plan Director de la Red de Parques Nacionales.

c) Conservación del Patrimonio: Autonómica.

–Ley 4 de 1990, de 30 de mayo, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

Estatal:

–Montes de Utilidad Pública (Ley de 8 de junio de 1957, de Montes).

–Ley 23 de 1982, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional.

–Real Decreto 111 de 1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16 de 1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

–Real Decreto 496 de 1987, de 18 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 23 de 1982, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional.

d) Legislación referente a la contaminación atmosférica y a la calidad del aire que permita fijar criterios para el emplazamiento de determinados tipos de actividades. Para ello habrá que tener en cuenta, además de la legislación a nivel comunitario, estatal y autonómico, las Ordenanzas municipales, en lo que se refiera a actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, niveles máximos admisibles de partículas contaminantes presentes en la atmósfera y regulación de contaminación acústica en el sector del tráfico; del transporte y la vivienda:

Autonómica:

–Decreto 79 de 1986, de 11 de julio, sobre servicios y funciones en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (DOCM de 29 de julio).

Estatal:

–Ley 38 de 1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico (BOE de 26 de diciembre). Decreto 833 de 1975, de 6 de febrero, que desarrolla la Ley 38 de 1972 (BOE de 22 de abril). Real Decreto 547 de 1979, por el que se modifica el Decreto 833 de 1975 (BOE de 23 de marzo).

–Orden de 18 de octubre de 1976, sobre prevención y corrección de la contaminación industrial de la atmósfera (BOE de 3 de diciembre).

e) Legislación de aguas, tanto en lo referente a la protección del Dominio Público Hidráulico, al Régimen de Utilización del agua, como a la calidad de las aguas :

Estatal:

–Ley 46 de 1999, de 13 de diciembre, de modificación de la Ley 29 de 1985, de 2 de agosto, de Aguas (BOE número 298, de 14 de diciembre).

–Orden de 11 de mayo de 1988, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, sobre características básicas de calidad que deben ser mantenidas en las corrientes de agua superficiales cuando sean destinadas a la producción de agua potable (BOE de 24 de mayo).

–Real Decreto 734 de 1988, de 1 de julio, por el que se establecen normas de calidad de las aguas de baño (BOE de 13 de julio). Corrección de errores (BOE de 15 de julio).

–Real Decreto 1138 de 1990, de 14 de septiembre, por el que se aprueba la Reglamentación técnico-sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público (BOE de 20 de septiembre).

–Real Decreto-Ley 11 de 1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas (BOE número 312, de 30 de diciembre).

–Real Decreto 995 de 2000, de 2 de junio, por el que se fijan objetivos de calidad para determinadas sustancias contaminantes y se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849 de 1986, de 11 de abril (BOE número 147, de 20 de junio).

–Resolución de 25 de mayo de 1998, de la Secretaría de Estado de Aguas y Costas, por la que se declaran las «zonas sensibles» en las cuencas hidrográficas intercomunitarias.

–Real Decreto 3589 de 1983, de 28 de diciembre, sobre traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de abastecimientos

de agua, saneamientos, encauzamientos y defensas de márgenes de ríos (BOE número 118, de 17 de mayo).

–Orden Ministerial de 23 de diciembre de 1986, sobre normas complementarias en relación con las autorizaciones de vertido de aguas residuales.

–Real Decreto 484 de 1995, sobre medidas de regularización y control de vertidos.

–Planes de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales.

–Plan de Vertidos.

–Planes hidrológicos de cuenca.

f) Legislación referente a residuos, que ayude a determinar los tratamientos necesarios para desarrollar en el municipio, la conveniencia o no de determinados emplazamientos de industrias o actividades que pudieran generar residuos clasificados como peligrosos o tóxicos, la ubicación de los diferentes vertederos... Las decisiones que respecto residuos se tomen a nivel municipal, deberán estar en consonancia con los distintos Planes de gestión de Residuos vigentes a diferentes escalas. Para ello habrá de considerar las diferentes Directivas que en materia de residuos dicta la Comunidad Económica Europea, así como la legislación y planes de residuos estatales y autonómicos.

Autonómica:

–Decreto 70 de 1999, de 25 de mayo de 1999, por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos de Castilla-La Mancha. (DOCM número 37, de 5 de junio).

Estatal:

–Real Decreto 833 de 1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20 de 1986, de 14 de mayo, Básica de residuos tóxicos y peligrosos (BOE número 182, de 30 de julio).

–Resolución de 28 de abril de 1995 (Secretaría del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo), por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 17 de febrero de 1995, que aprueba el Plan Nacional de Residuos Peligrosos (1995-2000) (BOE número 114, de 13 de mayo).

–Real Decreto 952 de 1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20 de 1986, de 14 de mayo, Básica de residuos tóxicos y peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833 de 1986, de 20 de julio (BOE número 160, de 5 de julio).

–Ley 10 de 1998, de 21 de abril, de Residuos (BOE número 96, de 22 de abril). Resolución de 13 de enero de 2000 (Secretaría General de Medio Ambiente), por la que se dispone la publicación del Acuerdo de Consejo de Ministros, de 7 de enero de 2000, por el que se aprueba el Plan Nacional de Residuos Urbanos (BOE número 28, de 2 de febrero).

g) Legislación en materia de uso público:

Autonómica:

–Decreto 34 de 2000, de 29 de febrero, para la regulación del uso recreativo, la acampada y la circulación de vehículos a motor en el medio natural.

–Decreto 141 de 1996, de 9 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de aplicación de la Ley 2 de 1993, de 15 de julio, de caza de Castilla-La Mancha.

–Ley 1 de 1992, de 7 de mayo, de regulación de la pesca fluvial en Castilla-La Mancha.

–Decreto 91 de 1994, de 13 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que desarrollan los títulos I, II, IV, V, VI y parcialmente el título VII de la Ley 1 de 7 de mayo, de pesca fluvial.

h) Legislación en materia de infraestructuras :

Estatal:

–Decreto 3151 de 1968, de 28 de noviembre, Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta y media tensión (BOE de 27 de diciembre).

–Real Decreto 1812 de 1994, de 2 de septiembre, Reglamento General de Carreteras. Ley 25 de 1998, de 29 de julio, de Carreteras.

–Otros planes o figuras de ordenación del territorio, como pueden ser los Planes de Desarrollo Rural, los Planes Forestales...

Villacañías, 29 de mayo de 2013.–El Alcalde, Santiago García Aranda.