



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE CONSUEGRA

El pleno del Ayuntamiento, en sesión extraordinaria celebrada el día 21 de abril de 2015, acordó aprobar el texto refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Consuegra, el cual y de conformidad con el citado acuerdo se publica a continuación:

Texto refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Consuegra

1. NORMAS DE CARACTER GENERAL

1.1. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación es la totalidad del término municipal de Consuegra. Para todo lo no específicamente señalado en las mismas se aplicarán las prescripciones de la legislación general del Estado, o de la comunidad autónoma en su caso, planeamiento de superior jerarquía cuando exista, y Normas Subsidiarias de Ámbito Provincial.

1.2. Vigencia y efectos.

1.2.1. Las presentes Normas entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo, y tendrán vigencia indefinida hasta que se apruebe el P. General que las sustituya, salvo los casos de revisión, modificación o anulación.

1.2.2. Este documento sustituye al aprobado definitivamente el 19 de septiembre de 1985, que debe entenderse anulado en todos los aspectos no recogidos expresamente en la nueva normativa. Lo mismo sucede con todos los instrumentos de desarrollo urbanístico aprobados al amparo de la Normas anteriores.

Situaciones fuera de ordenación.

1.2.3. A efectos de aplicación del artículo 137 de la Ley del Suelo (texto refundido de 26 de junio de 1992), se considerarán fuera de ordenación los edificios o instalaciones que se encuentren en alguna de las situaciones siguientes:

- Que ocupen suelo calificado como viario, sistema de espacios libres, o en general suelo declarado no ocupable por planes de ordenación o normativa sectorial.
- Que ocupen suelo calificado como de equipamiento, cuando no se destinen de hecho a estos usos.
- Que alberguen usos cuyos efectos ambientales vulneren los máximos tolerados por las disposiciones vigentes o por el planeamiento en materia de molestias, seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.
- Los que incumplan las determinaciones de estas Normas para el suelo no urbanizable.
- El incumplimiento de otras determinaciones de carácter menor por parte de los edificios o instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de planeamiento, no dará lugar de forma automática a su calificación como fuera de ordenación, y por tanto no se sujetarán a las limitaciones impuestas por el artículo 137 de la Ley del Suelo.

1.2.4. No se aplicará la calificación de fuera de ordenación a aquellos edificios que, aun estando en alguna de las situaciones citadas, queden expresamente excluidos en el planeamiento, o a los que se incluyan en catálogos que establezcan medidas especiales de protección que impidan su demolición.

1.3. Revisión y modificación.

Revisión.

1.3.1. Se entiende por revisión de estas Normas la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, o de la clasificación del suelo, motivados por la aparición de circunstancias no previstas, o por agotamiento de la capacidad del planeamiento. El procedimiento de aprobación de la revisión será el establecido reglamentariamente con carácter general.

1.3.2. En cualquier momento, de acuerdo con el artículo 126.6 de la Ley del Suelo (texto refundido de junio-92), la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha podrá acordar la revisión de estas Normas.

1.3.3. Con independencia de lo anterior, y sin necesidad de un acuerdo de la Junta, estas Normas deberán revisarse siempre que se de alguna de las circunstancias siguientes:

- Cuando lo disponga un plan o norma jurídica de superior jerarquía.
- Cuando la población residente de hecho o derecho en el municipio supere los 11.000 habitantes.
- Cuando el número de viviendas censadas en el término municipal supere las 4.500.
- Cuando la aprobación del proyecto de una instalación singular, o de una determinada infraestructura, afecte de forma sustancial a la estructura general y orgánica del territorio prevista en estas Normas.
- Siempre que, pasados cuatro años desde su entrada en vigor, el Ayuntamiento estime que existe alguna circunstancia objetiva no prevista que haga aconsejable su revisión.

**Modificaciones puntuales.**

1.3.4. Se entiende por modificación puntual de las Normas toda alteración de sus determinaciones que no suponga una reconsideración de la globalidad de las mismas por no afectar, salvo de modo puntual, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo. Las modificaciones puntuales se tramitarán por el procedimiento establecido reglamentariamente.

Matizaciones de la ordenación que no se consideran modificación de las Normas.

1.3.5. No se consideran, en principio, modificaciones de las Normas las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley reserva para el planeamiento de desarrollo. En este sentido, y a efectos de lo previsto en el artículo 85.1.a) de la Ley del Suelo (texto refundido de junio de 1992) para los planes especiales de reforma interior, se entiende que la estructura fundamental de estas Normas está constituida por las determinaciones siguientes:

- a) Delimitación de las distintas clases de suelo.
- b) Delimitación del sistema general de espacios libres y zonas verdes.
- c) Delimitación del suelo calificado como equipamiento, que los planes especiales podrán redistribuir o aumentar, pero nunca disminuir.
- d) Porcentaje de suelo de cesión obligatoria en un área determinada, que no podrá disminuirse.
- e) Volumen edificable y número de viviendas cuando estos parámetros estén definidos expresamente o puedan deducirse de otros, que no podrá ser aumentado.
- f) Alturas máximas en cada punto.

1.3.6. Los estudios de detalle podrán completar y ajustar las alineaciones previstas en las Normas, pudiendo introducir pequeñas variaciones locales en las mismas que no alteren conceptualmente la estructura general viaria.

1.3.7. Los cambios en la delimitación de polígonos de actuación que no alteren los deberes y derechos de los propietarios de suelo afectados no se consideran modificación de las Normas, debiendo tramitarse por el procedimiento del artículo 146 de la Ley del Suelo (texto refundido de junio de 1992) del R. de Gestión. Sin embargo, y con el fin de facilitar la publicidad de los documentos urbanísticos y el ejercicio de las competencias de las distintas administraciones, será obligatorio comunicar a la Comisión provincial de Urbanismo los cambios realizados en la delimitación de los polígonos definidos en las Normas.

1.3.8. La regulación mediante ordenanzas municipales de determinados aspectos de contenido urbanístico que no sean contradictorios con las Normas no se considera modificación de las mismas, siempre que sean de aplicación general, y no se modifique tácitamente la calificación del suelo.

Plazos de ejecución.

1.3.9. En el suelo apto para la urbanización, o en los polígonos de suelo urbano en los que sea obligatoria la redacción de un instrumento de desarrollo urbanístico –plan especial o estudio de detalle–, se fija un plazo de cuatro años para la aprobación inicial de los mismos, a contar desde la aprobación definitiva de las Normas. Para la ejecución posterior de los derechos y deberes fijados en el planeamiento, se estará a las previsiones de estos instrumentos, o en su defecto, se aplicarán los plazos citados en los artículos siguientes.

1.3.10. El plazo fijado para ejecutar los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, condicionantes de la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico será mayor de los dos siguientes:

- a) Cuatro años, a contar desde la aprobación definitiva de estas Normas.
- b) Un año, a contar desde la aprobación inicial del instrumento de desarrollo urbanístico que completa la ordenación del suelo.

1.3.11. El plazo para solicitar la licencia de edificación en aquellos terrenos que, a la entrada en vigor de las presentes Normas, merezcan la calificación de solar, será de cuatro años a contar desde el momento en que, una vez cumplidos los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, se adquiera el derecho a edificar.

1.3.12. El incumplimiento de los plazos serán fijados en el planeamiento tendrá los efectos señalados con carácter general en la legislación urbanística.

1.4. Licencias urbanísticas.**Actos sujetos a licencia:**

1.4.1. Están sujetos a previa licencia municipal, con independencia de otras autorizaciones exigibles según la legislación aplicable en cada caso, todos los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el artículo 242 de la Ley del Suelo (texto refundido de junio de 1992). El Ayuntamiento podrá ampliar o concretar esta lista mediante una ordenanza municipal.

1.4.2. Se exigirá licencia municipal previa a todas las parcelaciones, con independencia de que tengan o no carácter urbanístico. En suelo no urbanizable, el objeto de la licencia será precisamente comprobar que no se produce una parcelación urbanística, de acuerdo con las condiciones preventivas fijadas en el planeamiento, o en su defecto en las Normas Provinciales.

**Normativa aplicable. Competencias concurrentes o compartidas**

1.4.3. La concesión de licencias urbanísticas se regula con carácter general en los artículos 242 y siguientes de la Ley del Suelo (texto refundido de junio de 1992), y concordantes del R. de Disciplina Urbanística, ajustándose su tramitación a lo dispuesto en la legislación de régimen local. 20 de febrero de 1995

1.4.4. Cuando sean exigibles otras autorizaciones por fines distintos del urbanístico, la obra o actividad solo podrá realizarse cuando se otorguen todas las autorizaciones exigibles. En cada caso de que estas autorizaciones sean de carácter previo a la licencia urbanística en virtud de la legislación sectorial aplicable, deberá presentarse la justificación de su obtención con la instancia que solicite la licencia urbanística.

Requisitos generales de las instancias.

1.4.5. Además de los requisitos específicos señalados para determinados tipos de licencias, y de la identificación completa del peticionario, con todas las solicitudes de licencias urbanísticas se acompañarán al menos los documentos siguientes:

a) Croquis indicativo de la situación de la parcela en la que pretende realizarse la obra o uso sujeto a licencia, referido a los planos de ordenación del planeamiento vigente, o a planos catastrales, indicando en cualquier caso el estado actual de la finca.

b) Explicación suficiente de las obras o usos proyectados, mediante los planos y/o descripciones escritas necesarios.

Los planos o croquis estarán debidamente acotados, tomando los elementos de referencia suficientes para que los técnicos municipales puedan replantear las obras o usos para los que se solicita licencia.

Desarrollo de las obras o usos autorizados.

1.4.6. Los interesados están obligados a notificar al Ayuntamiento la fecha de comienzo de las obras con la antelación mínima señalada al conceder la licencia. Cuando ésta no se señale expresamente se entenderá de tres días.

1.4.7. Las licencias urbanísticas podrán transmitirse a terceros, debiendo notificarse por escrito esta circunstancia al Ayuntamiento. Si las obras se encuentran en curso de ejecución, deberá presentarse acta suscrita por ambas partes, describiendo el estado de las obras en el momento de la transmisión. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y nuevo titular de la misma.

1.4.8. Las modificaciones introducidas durante la ejecución de las obras que afecten a su contenido urbanístico, requieren modificación expresa de la licencia concedida.

Caducidad de las licencias.

1.4.9. Las licencias urbanísticas podrán declararse caducadas por el mismo órgano con competencia para otorgarlas, siempre que haya finalizado el plazo concedido para la terminación de las obras o actividad de que se trate sin que se haya llevado a efecto. Cuando éste plazo no se señale expresamente, se entenderá de 12 meses para obras mayores y de 6 para las menores, contando a partir del momento en que se notifique la concesión de la licencia.

1.4.10. Cuando la complejidad de las obras o usos proyectados lo requiera, los plazos podrán desglosarse en distintas etapas que cubran aspectos parciales de la ejecución.

1.4.11. Los interesados podrán solicitar la prórroga del plazo de caducidad de una licencia por un tiempo no superior al establecido en un principio tantas veces como sea necesario. Esta prórroga se considerará a todos los efectos como una nueva licencia.

Licencias a particulares en suelo de dominio público.

1.4.12. Para garantizar el cumplimiento del artículo 243.3 de la Ley del Suelo (texto refundido de junio de 1992), cuando los actos sujetos a licencia necesiten una concesión o autorización administrativa, por tratarse de actos de particulares sobre bienes de dominio público, los particulares deberán completar las instancias de solicitud de licencia con el documento acreditativo de haber obtenido la concesión o autorización correspondiente del organismo titular del bien.

Licencias de parcelación.

1.4.13. En las solicitudes de licencia para parcelar que se refieran a suelo urbano, se indicarán las características geométricas de los viales y espacios libres existentes o con alineaciones aprobadas que afecten a los lotes resultantes.

1.4.14. Cuando la parcelación proyectada suponga la aparición o modificación de alineaciones, antes de tramitar la licencia deberá aprobarse el instrumento de planeamiento necesario para aprobar las mismas.

1.4.15. Cuando la parcelación proyectada este afectada por viales o espacios libres con trazado aprobado, pero que todavía no se han cedido formalmente al Ayuntamiento, antes de tramitar la licencia deberán formalizarse las cesiones previstas en el planeamiento.

1.4.16. Cuando la parcelación se realice en suelo no urbanizable, y la superficie de alguno de los lotes sea inferior a la mínima señalada en el planeamiento, pero la segregación pueda realizarse acogiéndose



a la legislación agraria, el Ayuntamiento, o la Comisión Provincial de Urbanismo, deberán inscribir en el Registro de la Propiedad la condición de inedificabilidad de los lotes resultantes, a efectos de garantizar la no formación de núcleos de población.

1.4.17. No serán necesarias licencias de parcelación cuando los lotes se produzcan como consecuencia de la aprobación de proyectos de reparcelación o normalización de fincas tramitados conforme a los procedimientos reglamentarios.

1.4.18. La concesión de licencias de edificación que presupongan la división del suelo en varios lotes supondrá la concesión tácita de la licencia de parcelación correspondiente, siempre que del proyecto pueda deducirse la descripción de las parcelas, todo ello sin perjuicio de la aplicación de la tasa que corresponda por concesión de licencias de parcelación.

Licencias de vallado.

1.4.19. Con las instancias de las licencias de vallado que se refieran a fincas urbanas, deberá presentarse un croquis acotado de los viales afectados, y una descripción constructiva del tipo de valla a ejecutar.

1.4.20. Cuando la finca a vallar incluya suelo de cesión obligatoria de acuerdo con el planeamiento, y estas cesiones no se hayan formalizado en el momento de solicitar la licencia de vallado, los interesados presentarán un compromiso de demolición a su costa del cerramiento cuya ejecución se solicita cuando el Ayuntamiento lo requiera. En el caso de que las cesiones ya se hayan realizado, expresa o tácitamente, se entiende que las vallas deben respetar las alineaciones aprobadas.

Licencias de obras de urbanización.

1.4.21. La aprobación de los Proyectos de Urbanización tramitados conforme a la legislación del suelo, o Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización tramitados conforme a la legislación local, legitima a los interesados para la ejecución de las obras incluidas en estos proyectos sin necesidad de ulterior licencia, todo ello sin perjuicio del abono de las tasas o impuestos municipales que correspondan.

1.4.22. Cuando sea necesario completar las obras de urbanización existentes para que una parcela determinada pueda ser considerada solar, los particulares deberán solicitar licencia para ejecutar estas obras. La definición de las mismas podrá realizarse en proyecto técnico independiente, o incluirse en el de edificación correspondiente a la parcela afectada.

Licencias de obra genéricas. Obras mayores y menores.

1.4.23. Con las instancias solicitando licencia para una obra mayor, deberán presentarse ejemplares suficientes del proyecto técnico firmado por facultativo competente y visado por el colegio profesional respectivo (tantos como organismos deban informar la solicitud), justificantes de dirección de obra, y cuantos documentos se consideren necesarios para la definición del objeto de la licencia. Se entiende por obra mayor la que pueda incluirse en alguno de los supuestos siguientes:

a) Obras de edificación de nueva planta, ampliación o modificación estructural de cualquier tipo, cuando la superficie construida sea superior a 30 m², o cuando las instalaciones o elementos constructivos utilizados exijan conocimientos técnicos propios de profesionales titulados a juicio del Ayuntamiento. En las obras de ampliación, se tendrá en cuenta la acumulación de ampliaciones sucesivas durante los tres últimos años a efectos de contabilizar la superficie construida.

b) Obras civiles de nueva planta, ampliación o reforma de cualquier tipo, cuya concepción y ejecución exija conocimientos técnicos propios de profesionales titulados a juicio del Ayuntamiento.

c) Modificaciones del aspecto exterior de los edificios que afecten de forma sustancial a la estética urbana a juicio del Ayuntamiento, y en cualquier caso cuando afecten a edificios catalogados.

d) Adaptación de los edificios o locales para nuevos usos cuando se trate de actividades clasificadas, o en cualquier caso, cuando sean necesarios conocimientos técnicos cualificados a juicio del Ayuntamiento.

1.4.24. Se entiende por obra menor la que no pueda incluirse en alguno de los supuestos enunciados en el artículo anterior. Las licencias de obra menor no requieren la presentación de proyecto técnico, pero el Ayuntamiento podrá exigir dirección facultativa en las circunstancias que se regulen en las ordenanzas municipales.

Licencias para ejecución de instalaciones o adaptación de locales.

1.4.25. Las licencias de ejecución de instalaciones o adaptación de locales, y las de apertura de estas mismas instalaciones o locales se concederán sobre la base de una misma descripción de la instalación, aunque se trate de expedientes separados. Cuando la naturaleza de la actividad exija la presentación de un proyecto técnico firmado por técnico competente, se exigirá justificante de dirección facultativa para conceder la licencia de ejecución.

Licencias de primera utilización u ocupación.

1.4.26. La exigencia de las licencias urbanísticas por primera utilización de los edificios, citadas en el artículo 242 de la Ley del Suelo (texto refundido de junio de 1992), queda en suspenso hasta que se regule su tramitación y efectos mediante una ordenanza municipal, o norma de aplicación general de ámbito supramunicipal. La primera utilización de instalaciones con licencia de apertura se autorizará previa inspección municipal en la que se compruebe el cumplimiento de las licencias o condiciones impuestas



para el ejercicio de la misma. Cuando exista dirección facultativa, se exigirá el certificado final de obra antes de realizar esta inspección.

1.5. Clasificación del suelo.

1.5.1. A efectos de la aplicación del régimen jurídico correspondiente, se clasifica el suelo del término municipal en las categorías siguientes:

- a) Suelo urbano.
- b) Suelo apto para la urbanización.
- c) Suelo no urbanizable en régimen ordinario.
- d) Suelo no urbanizable especialmente protegido por motivos paisajísticos o arqueológicos.

Los ámbitos físicos de estas clases de suelo se definen en los planos de ordenación de estas Normas, y el régimen jurídico aplicable es el que resulta en cada caso de la aplicación de la legislación vigente, complementada con las disposiciones de estas Normas.

1.6. Criterios de interpretación de los documentos gráficos.

1.6.1. En estas Normas, la delimitación de las distintas clases de suelo, y en general la mayor parte de la ordenación, se ha realizado sobre una cartografía analítica mediante líneas de trazo grueso que no tienen precisión topográfica. En tanto los planos de ordenación no tengan esta precisión, se adoptarán los siguientes criterios de interpretación:

- a) Cuando existan edificaciones, vallados, u otros elementos físicamente identificables cuya situación coincida aproximadamente con la de las líneas dibujadas en los planos de ordenación, se entenderá que los límites, alineaciones u otras determinaciones de la ordenación coinciden con los límites físicos, salvo especificación expresa en contrario.
- b) Cuando las líneas dibujadas en los planos crucen un espacio abierto en el que no existan referencias físicas fácilmente identificables, se utilizarán directamente los ejes de estas líneas como elementos definitorios de la ordenación.

2. NORMAS GENERALES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

2.1. Adquisición gradual de facultades urbanísticas.

2.1.1. De acuerdo con el artículo 23 y siguientes de la Ley del Suelo (texto refundido de junio de 1992), el contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los derechos a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar, y a apropiarse de lo construido.

2.2. Suelo urbano con derechos consolidados.

2.2.1. Se considera suelo con derechos consolidados las fincas clasificadas como urbanas que no están incluidas directamente por las Normas en polígonos de actuación, ni afectadas expresamente por nuevas alineaciones, cesiones obligatorias de cualquier tipo, o compromisos de urbanización. En el suelo urbano con derechos consolidados se entiende que se han cumplido los deberes de urbanización, cesión de suelo y equidistribución con anterioridad a la aprobación de estas Normas, por lo que podrán concederse directamente licencias de edificación o parcelación.

2.2.2. Los interesados podrán solicitar en cualquier momento al Ayuntamiento el deslinde o señalamiento sobre el terreno de las alineaciones y rasantes aprobadas.

2.2.3. En los casos de insuficiente definición de alineaciones y/o rasantes, el Ayuntamiento podrá definirlos de oficio o a instancia de parte antes de conceder las oportunas licencias, ya sea mediante expedientes de deslinde, o tramitando, si es necesario, instrumentos de desarrollo urbanístico. Cuando se deniegue una licencia en suelo urbano consolidado, en base únicamente a la necesidad de definir con mayor precisión alineaciones o rasantes, el Ayuntamiento deberá proponer una solución para el deslinde o aprobar inicialmente el estudio de detalle necesario dentro del plazo establecido para la resolución de las licencias de obra mayor.

2.2.4. Cuando se trate de obras de nueva planta o de reforma integral de edificaciones existentes, será obligatorio dejar un chaflán en las esquinas con una cuerda mínima de 1 m.

2.2.5. En el suelo con derechos consolidados, las obras de mejora, reparación o conservación de la urbanización existente, se ajustarán a las disposiciones de la legislación de régimen local.

2.3. Suelo urbano sin derechos consolidados.

2.3.1. Se entiende por suelo urbano sin derechos consolidados el incluido en polígonos de actuación por las propias Normas, el afectado por nuevas alineaciones previstas expresamente en las Normas, cesiones obligatorias de cualquier tipo, o compromisos de urbanización. En este suelo, y en el momento de aprobar las Normas, no se han cumplido los requisitos previos señalados en los artículos 23 y siguientes de la Ley del Suelo (texto refundido de junio de 1992), por lo que no podrán concederse licencias directas de edificación ni parcelación hasta que los propietarios adquieran este derecho ejecutando las facultades previstas en dicha Ley: urbanización del suelo, formalización de las cesiones obligatorias, y equidistribución en su caso.



2.3.2. De forma transitoria, en las áreas sin derechos consolidados podrán admitirse obras de consolidación o mejora de edificios existentes en los términos que se especifican para cada polígono en el capítulo cinco.

2.3.3. También podrán concederse licencias de vallado antes de formalizar las cesiones, siempre que los propietarios se comprometan por escrito a demoler las vallas a su costa cuando el Ayuntamiento lo requiera, con el fin de no perjudicar la futura apertura de los viales ni el reparto de cargas y beneficios de cada polígono.

Desarrollo urbanístico. Precisiones sobre la ordenación propuesta en las Normas.

2.3.4. La adquisición del derecho a urbanizar, y de las facultades urbanísticas sucesivas, requiere la aprobación del planeamiento más específico para cada clase de suelo. En el suelo clasificado como urbano en estas Normas se considera opcional la tramitación de instrumentos de ordenación más específicos, salvo en los casos y circunstancias especificados expresamente en el capítulo cinco, por lo que, si exceptuamos estos últimos, se entiende que los propietarios adquieren el derecho a urbanizar con la aprobación de las Normas.

2.3.5. Salvo mención expresa en contrario, el viario público definido en estas Normas, o en los documentos que las desarrollen cumplirá las condiciones mínimas siguientes:

a) La anchura mínima entre alineaciones para viales con tráfico rodado será de 10 m. Cuando se prevea únicamente el peatonal podrá disminuirse la anchura hasta 6 m.

b) Como criterio general, no se admitirán nuevos viales en fondo de saco. Excepcionalmente podrán admitirse calles sin salida para el tráfico rodado cuando no exista otra posibilidad para el acceso, siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

1. La longitud máxima será de 50 m.

2. El ancho mínimo será el mismo que para el resto de las vías públicas: 10 m. para los callejones con tráfico rodado y 6 m. para las peatonales. No obstante, también podrán admitirse callejones para tráfico rodado con un ancho menor a 10 m. y nunca inferior a 8 m., cuando se reserve una rotonda final para permitir el cambio de sentido de los vehículos con un diámetro mínimo de 12 m.

3. El diseño del callejón permitirá el acceso de vehículos de bomberos o servicios públicos a todas las fachadas, de acuerdo con la NBE-CPI vigente.

c) En todas las esquinas se dejará un chaflán con una cuerda mínima de 1 m.

Derecho y deber de urbanizar.

2.3.6. A efectos de la adquisición gradual de las facultades urbanísticas prevista en la Ley del Suelo, las condiciones mínimas de urbanización serán las siguientes: viales aptos para el acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, alumbrado, pavimentación de calzada, encintado y pavimentación de aceras, y ajardinamiento en su caso. Cada uno de estos servicios deberá estar situado en un vial público, en el frente de la parcela, estará dimensionado para servir a todos los usos que puedan derivarse de la ejecución del planeamiento, y cumplirá las normas técnicas mínimas indicadas en estas Normas. En cualquier caso, las obras de urbanización incluirán las conexiones exteriores con las redes existentes necesarias para garantizar el funcionamiento de las infraestructuras.

2.3.7. La iniciativa urbanizadora en el suelo urbano no consolidado corresponde en principio a los particulares (sistema de compensación), que deberán redactar proyectos de urbanización para los distintos polígonos de actuación al objeto de definir las obras necesarias. Al margen de lo anterior, podrán tramitarse en cualquier momento proyectos de obras ordinarias de urbanización conforme a los procedimientos previstos en la legislación local, para responder a necesidades específicas de la infraestructura municipal.

2.3.8. La financiación de las obras de urbanización en suelo urbano corresponde a los propietarios de suelo, con las excepciones citadas en el artículo 59.2 del R. de Gestión. El Ayuntamiento, u otros organismos públicos interesados, podrán colaborar económicamente a esta ejecución por cualquier procedimiento previsto en su legislación específica. Esta colaboración será obligatoria cuando sea necesario realizar en el interior de polígonos de actuación obras de calibre superior al necesario para el servicio del polígono como consecuencia de necesidades generales, todo ello en los términos establecidos en el planeamiento, o en su defecto en las Normas Provinciales.

2.3.9. Las obras interiores de los distintos polígonos de actuación se financiarán y ejecutarán íntegramente por los propietarios de suelo de cada unidad de ejecución. Para ejecutar o financiar las obras de contorno, conexiones exteriores, y en general las que afecten a propietarios ajenos al polígono que se desarrolla, el Ayuntamiento y los propietarios afectados podrán pactar soluciones alternativas que se fijarán al aprobar los correspondientes proyectos de urbanización. En cualquier caso, el cumplimiento del deber de urbanización, y la consiguiente adquisición de derechos urbanísticos por los propietarios de suelo, exige la ejecución de todas las obras necesarias para que las parcelas sean solares, con independencia de su situación en el interior o exterior del polígono.

2.3.10. Las obras de urbanización realizadas por particulares sobre suelo de titularidad pública se cederán obligatoriamente al Ayuntamiento. La cesión se realizará previo informe técnico en el que se haga constar la adecuación de las mismas a las condiciones mínimas fijadas en el planeamiento, y en los correspondientes proyectos de obra. El procedimiento de recepción será el establecido



reglamentariamente para las recepciones de obras públicas. En cualquier caso, las obras de urbanización se cederán por fases completas de acuerdo con los proyectos aprobados, y dispuestas para el uso a que se destinan.

2.3.11. A efectos de la adquisición gradual de facultades urbanísticas, se entenderán ejecutadas las obras de urbanización cuando estén recibidas provisionalmente por el Ayuntamiento, o cuando se haya prestado fianza por valor del 100% de las mismas de acuerdo con los proyectos aprobados.

2.3.12. La conservación de las obras de urbanización situadas en viales o espacios libres de titularidad pública en suelo urbano, corresponderá al Ayuntamiento a partir del momento de la recepción definitiva de las obras ejecutadas, salvo especificación en contrario en las condiciones particulares por polígonos, o en el planeamiento más específico.

2.3.13. El Ayuntamiento podrá repercutir sobre los propietarios de suelo, o sobre los usuarios de las obras de urbanización, el coste de mantenimiento de las mismas por cualquiera de los procedimientos admitidos en la legislación local.

Cesiones de suelo. Reparto de cargas y beneficios.

2.3.14. En el suelo urbano sin derechos consolidados son de cesión obligatoria los viales. En caso de que la superficie cedida en concepto de viales no llegue al 30% de la superficie bruta de los polígonos delimitados en las Normas, se cederá además libre de cargas el suelo necesario para completar este porcentaje con destino a patrimonio municipal del suelo.

2.3.15. En tanto no se apruebe el cambio del sistema de actuación por el procedimiento reglamentario, se entiende que todos los polígonos previstos en las Normas se desarrollarán por compensación, es decir, a iniciativa de los particulares.

2.3.16. Las cesiones de suelo incluidas en polígonos de actuación, se formalizarán al aprobarse los correspondientes expedientes de compensación o reparcelación, o una vez que estos se declaren expresamente innecesarios de acuerdo con el artículo 188. 3 del R. de Gestión.

2.4. Condiciones de acometida de los servicios públicos.

2.4.1. El Ayuntamiento podrá regular mediante ordenanzas municipales las condiciones de acometida y servicio de las instalaciones urbanas. En tanto no exista esta regulación se aplicarán las prescripciones de estas Normas.

2.4.2. Alcantarillado:

2.4.2.1. Las aguas residuales que viertan a una red pública de alcantarillado respetarán los mínimos siguientes:

a) Ausencia de sustancias contaminantes incluidas en la relación primera a que se refiere el artículo 254 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

b) Ausencia de materiales abrasivos, y metales o compuestos químicos perjudiciales para las alcantarillas o depuradoras, respetando al menos los límites siguientes:

Cobre: 10 mg/l.

Cianuros: 1 mg/l.

Cromo (VI): 3 mg/l.

Níquel: 10 mg/l.

Zinc: 20 mg/l.

Conjunto de tóxicos metálicos (Arsénico, cadmio, cromo (VI), níquel, mercurio, plomo, selenio, cobre y zinc): 10 mg/l.

Conjunto de metales no férricos: 30 mg/l.

c) Ph comprendido entre 5,5 y 9,5.

d) Temperatura inferior a 35 grados centígrados.

e) Aceites y grasas inferior a 500 mg/l.

f) DBO5 inferior a 500 g./m³.

2.4.2.2. Las acometidas de alcantarillado se ejecutarán preferentemente en los pozos de registro. En caso contrario, las conexiones se realizarán mediante una arqueta que respete la mitad inferior de las tuberías públicas, cortando la mitad superior, y evitando que la tubería de acometida pueda estorbar el paso del agua introduciéndose en el interior de la arqueta.

2.4.2.3. Cuando la distancia de la generatriz superior del tubo de acometida y la superficie de la acera o calzada sea inferior a 1 m, se hormigonará completamente la zanja cubriendo la tubería con un espesor mínimo de 10 cm. En caso contrario las tuberías se protegerán con arena.

2.4.2.4. Se respetarán las distancias mínimas establecidas para cruzamientos entre distintas instalaciones.

2.4.2.5. En todos los vertidos procedentes de instalaciones industriales o agropecuarias se preverá una arqueta general registrable accesible desde la vía pública, al objeto de que los servicios municipales puedan comprobar en cualquier momento las características del vertido.

2.4.2.6. Cuando la red pública existente no tenga capacidad suficiente para canalizar las aguas pluviales, el Ayuntamiento podrá exigir que los vertidos de este tipo se resuelvan al margen de la red.

2.4.3. Abastecimiento de agua.



2.4.3.1. Cada inmueble contará con un contador general situado en la fachada o valla exterior de la finca en armario cerrado, que estará protegido frente a las heladas y será accesible a los servicios municipales.

2.4.3.2. Cada acometida estará provista de una llave de corte en arqueta tipo situada en la acera.

2.4.3.3. Las acometidas se realizarán en carga para diámetros iguales o inferiores a 40 mm, y siempre que la sección de acometida no supere el tercio de la red. En estos casos las tuberías serán preferentemente de polietileno. Para diámetros superiores a los indicados, las acometidas se realizarán en vacío con materiales similares a los de la red, ejecutando una arqueta con llave de paso en el encuentro con la red pública. Las tomas en carga, y las tuberías, se apoyarán sobre base de 10cm. de arena limpia y se cubrirán con el mismo material cuando no se realicen en arqueta.

2.4.3.4. Se respetarán las distancias mínimas establecidas para cruzamientos entre distintas instalaciones.

2.4.4. Titularidad y conservación de las acometidas:

2.4.4.1. Los tramos de las acometidas situados en suelo de titularidad pública y antes de los contadores deberán, cederse al ayuntamiento o empresa concesionaria, que será responsable de su conservación a partir de este momento.

2.4.4.2. La concesión de una licencia de primera ocupación o funcionamiento, o el transcurso de dos años desde la puesta en uso de los edificios o instalaciones servidos por las acometidas, implicarán la recepción provisional tácita de las mismas, salvo que el Ayuntamiento haya manifestado expresamente los motivos para no recibir las obras.

2.5. Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.

2.5.1. Abastecimiento de agua:

2.5.1.1. Las tuberías cumplirán el Pliego General de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del M.O.P.T.

2.5.1.2. Serán obligatorias las prescripciones de la NTE-IFA, salvo justificación razonada en el proyecto técnico correspondiente.

2.5.1.3. Se realizará una prueba de carga en todos los tramos instalados de acuerdo con las prescripciones de la NTE-IFA

2.5.1.4. Será obligatoria la instalación de bocas de riego blindadas tipo IFR-4, de forma que la distancia entre las mismas, medida por espacios públicos, no supere los 50 m.

2.5.1.5. No se admiten extremos ciegos en la red. Cuando un ramal solo pueda conectarse al resto de la red por uno de sus extremos, se situará un desagüe o una boca de riego en el extremo opuesto para que no quede ciego.

2.5.1.6. El diámetro de las tuberías lo definirá el Ayuntamiento en función de las necesidades del servicio, con un mínimo de 60 mm. interiores.

2.5.2. Red de alcantarillado:

2.5.2.1. Para los aspectos no contemplados directamente en estas Normas, serán obligatorias las prescripciones de la NTE-ISA, salvo justificación razonada en el proyecto técnico correspondiente.

2.5.2.2. Las pendientes máximas mínimas para cada diámetro serán las definidas en la NTE-ISA.

2.5.2.3. Las conducciones serán reforzadas cuando la generatriz superior del conducto se encuentre a menos de 1,2 m. de profundidad.

2.5.2.4. Será obligatoria la instalación de cámaras de descarga automática en los ramales con pendiente inferior al 1%.

2.5.2.5. Se instalarán pozos de registro cada 50 m. como máximo y en todos los cambios de sección, dirección o pendiente.

2.5.2.6. El diámetro de las tuberías lo definirá el Ayuntamiento en función de las necesidades del servicio, con un mínimo de 30cm.

2.5.3. Abastecimiento de energía eléctrica, alumbrado y telefonía:

2.5.3.1. Los nuevos tendidos de alta o media tensión que discurran por suelo urbano serán subterráneos, salvo que se trate de zonas industriales y no se instalen apoyos sobre el viario o espacios libres.

2.5.3.2. Cuando se urbanice integralmente un polígono de suelo urbano, las líneas de baja tensión, alumbrado y telefonía serán así mismo subterráneas.

2.5.4. Pavimentación:

2.5.4.1. Los materiales y sistemas constructivos utilizados serán similares a los utilizados por el Ayuntamiento para facilitar su mantenimiento y conservación.

3. NORMAS PARA LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

Las condiciones de edificación se fijan en este capítulo con carácter general, estableciéndose además limitaciones particulares para cada zona en el capítulo 4, y condiciones de gestión para los distintos polígonos en el capítulo cinco. En caso de contradicción prevalecerán las normas particulares sobre las generales.

3.1. Tipologías edificatorias. Retranqueos.

3.1.1. Las tipologías edificatorias, retranqueos, o condiciones de posición de los edificios en las parcelas podrán fijarse voluntariamente mediante estudios de detalle o planes especiales, sin que la aprobación



de estos instrumentos suponga modificación de las Normas. Las condiciones de posición podrán ser ajustadas sin necesidad de tramitar instrumentos urbanísticos cuando sean consecuencia de la necesidad de proteger bienes protegidos por la legislación de patrimonio histórico.

3.1.2. En tanto no se aprueben instrumentos de desarrollo urbanístico o aparezcan restos arqueológicos que sea necesario preservar, se respetarán en primer lugar las líneas de fachada reflejadas en los planos de ordenación, cuando éstas se distingan claramente de las alineaciones, en segundo las condiciones particulares de cada zona, y en defecto de las precisiones anteriores, los criterios generales siguientes:

a) En las áreas de suelo urbano vacante, la tipología edificatoria prevista por estas Normas es la tradicional cerrada sin retranqueos laterales. Podrán admitirse edificios en situación aislada cuando no impliquen la aparición de medianerías vistas desde la vía pública, o cuando no exista un impacto estético negativo a juicio del Ayuntamiento.

b) En áreas consolidadas por la edificación, cuando sea dominante la edificación tradicional cerrada, entre medianerías, o cuando ordenen volúmenes con esta tipología mediante instrumentos de desarrollo urbanístico, no se admitirán retranqueos laterales, salvo que el proyecto prevea una solución arquitectónica que garantice el cierre visual del espacio público, y se acaben las medianerías que queden vistas con tratamientos similares a los de las fachadas.

c) En áreas consolidadas por la edificación, cuando sea dominante la edificación abierta, o cuando se ordenen volúmenes con esta tipología mediante instrumentos urbanísticos de desarrollo de las Normas, los retranqueos desde todos los linderos serán iguales o superiores a tres metros, y los cerramientos de las parcelas respetarán el carácter abierto de la edificación, limitándose la altura de la fábrica opaca a 1 m.

d) Tanto en áreas de edificación aislada como cerrada, podrán admitirse conjuntos de edificios adosados que respeten globalmente las condiciones establecidas para cada tipología, aunque no las cumplan al considerar cada edificio aisladamente. En estos casos se exigirá que el conjunto se diseñe como una unidad estética, mediante un único proyecto arquitectónico. Cuando los edificios adosados que forman un bloque tengan la misma fachada, se limita la longitud total del bloque a seis módulos de fachada.

3.2. Ocupación, edificabilidad, fondo edificable.

3.2.1. En el suelo urbano no se limitan directamente de forma genérica ni la ocupación ni la edificabilidad. En las normas particulares de zona, o en las condiciones particulares de cada polígono, sin embargo, pueden establecerse limitaciones específicas para estos parámetros.

3.2.2. El fondo edificable máximo no se limita en los sótanos, semisótanos o plantas bajas. En las plantas superiores se establece una limitación de 20 m., medidos perpendicularmente en cada punto a las alineaciones de las parcelas con espacios de dominio y uso público. El Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de esta limitación cuando todas las viviendas proyectadas tengan fachada a un vial o espacio público, y los volúmenes resultantes no afecten gravemente a la estética urbana.

3.2.3. Cuando se redacten estudios de detalle, y a efectos de la comprobación de aumento de volumen a que se refiere el artículo 65.3 del R. de Planeamiento, se supondrá que el volumen previsto por las Normas es el resultado de aplicar una planta al 90% de la superficie neta total de la parcela, y el resto de las plantas permitidas al 90% de superficie existente entre las fachadas y el fondo máximo edificable.

3.3. Condiciones de altura.

Alturas admisibles:

3.3.1. Las condiciones de altura limitan el número de plantas y la dimensión vertical de los edificios. En estas Normas se fija únicamente la altura máxima, y en principio es posible edificar si alcanzar la altura permitida.

3.3.2. Se autorizan tres plantas y 10,5 m. de altura en todo el suelo urbano, salvo en los puntos indicados expresamente en los planos de ordenación u ordenanzas particulares.

Forma de medir la altura geométrica:

3.3.3. Como altura geométrica se considerará, en cada fachada, la diferencia de cota desde la rasante a la acera, o del terreno natural en contacto con la edificación, hasta el infradós del último forjado horizontal o elemento constructivo asimilable. Cuando el alero se sitúe encima del último forjado, se tomará como referencia la más alta de las dos siguientes:

- a) La cara inferior del alero.
- b) El nivel superior del alero descontando 20 cm.

3.3.4. En edificación abierta o aislada, se considerará la altura de todas las fachadas, con independencia de la situación de las calles o espacios libres. En estos casos, se entenderá que la rasante en cada fachada es la línea más baja de las siguientes:

- a) La del contacto del plano de fachada con el terreno natural.
- b) La de contacto del plano de fachada con la parcela, una vez realizado el acondicionamiento definitivo.
- c) La definida por la intersección de cada plano de fachada con la superficie reglada que une las cotas del terreno en los linderos de la parcela situados delante y detrás de la fachada considerada. Cuando



exista un muro de contención o cambio brusco de nivel en el lindero, se considerará la cota de la parcela en la que se ubica el edificio considerado.

3.3.5. Cuando la estructura de la cubierta sea inclinada en edificaciones de una sola planta, la referencia para medir alturas será la más alta de las siguientes:

- a) El elemento asimilable al alero, cuando exista.
- b) 1,2 m. por debajo del antepecho de fachada, cuando exista.
- c) 3 m. por debajo del punto más alto de la cubierta

Cuando la estructura de la cubierta sea inclinada en edificaciones de varias plantas, la altura se medirá hasta el infradós de la última losa horizontal añadiendo 3 m. como altura de la última planta.

Cuando existan aprovechamientos bajo cubierta que cumplan las condiciones del artículo 3.3.10, la altura se medirá en la forma genérica contemplada en 3.3.3.

3.3.6. En el caso de calles o terrenos en pendiente, la altura de los edificios deberá escalonarse de forma que en el punto más desfavorable de cada tramo, no se supere en más de un metro la altura permitida como media.

Forma de medir el número de plantas:

3.3.7. Al contabilizar el número de plantas se incluyen los semisótanos que sobresalgan más de 1 m. de media en alguna de las fachadas del edificio. Cuando existan restos arqueológicos en el subsuelo que sea necesario preservar, no se considerarán planta a efectos de medición de alturas los semisótanos en los que se mantengan estos restos con independencia de su altura, y sin perjuicio de que la edificación en su conjunto deba respetar la altura geométrica máxima.

3.3.8. Se contabilizarán como planta las buhardillas, áticos, plantas retranqueadas, o aprovechamientos bajo cubierta que no cumplan íntegramente las condiciones del artículo 3.3.10.

Elementos permitidos por encima de la altura máxima:

3.3.9. Por encima de la altura máxima se permiten los volúmenes correspondientes a las instalaciones al servicio del edificio, cajas de escalera, faldones de cubierta, antepechos de terraza y elementos decorativos que cumplan las condiciones siguientes:

a) Las cajas de escalera o locales de instalaciones tendrán una altura inferior a 3 m, medidos desde la cota de altura máxima de la edificación hasta la cara inferior del forjado de techo o elemento constructivo asimilable, y se retranquearán de las fachadas exteriores una distancia igual o superior a su altura. No se permiten paradas de ascensor en las plantas de cubierta salvo justificación razonada.

b) Los paneles solares u otras instalaciones exteriores, excepto antenas, chimeneas y conductos de ventilación, tendrán una altura inferior a 3m. medidos desde la cota de altura máxima, y se retranquearán de las fachadas exteriores una distancia igual o superior a su altura.

c) Los faldones de cubierta no tendrán una pendiente superior a 30 grados, y el punto más alto de la cumbrera no superarán en más de 3 m. la cota de altura máxima de la edificación. Se admitirá superar puntualmente esta altura sobre las cajas de escalera o locales de instalaciones citados en la letra anterior con 50 cm. adicionales, con el fin de resolver sus cubiertas.

d) Salvo justificación razonada, los faldones de cubierta se diseñarán de forma que viertan hacia todas fachadas y patios, interiores o exteriores. Este criterio será obligatorio cuando se prevea algún aprovechamiento bajo la cubierta. En cualquier caso, todos los aleros se situarán por debajo del volumen limitado por planos inclinados a 30° a partir de la cota de altura máxima de todas las fachadas y patios del edificio, medida conforme se especifica en 3.3.3.

e) Los antepechos de terrazas o elementos decorativos asimilables, tendrán una altura inferior 1,2 m. desde la cara superior del forjado de cubierta cuando se sitúen en las fachadas.

f) Cuando existan terrazas adosadas a las medianerías, la altura de los cerramientos será inferior a 2 m. y no podrá superar en cada punto la de la cubierta inclinada equivalente (30° a partir del alero). Salvo justificación razonada, la posición de las terrazas deberá diseñarse de forma que se evite la creación de servidumbres sobre el predio colindante respetando simultáneamente la limitación anterior.

3.3.10. Cuando los planos inclinados de las cubiertas cumplan las condiciones del artículo anterior, se permitirán aprovechamientos situados íntegramente entre el último forjado horizontal y los faldones de cubierta con las siguientes limitaciones:

a) Se contabilizará como superficie construida a todos los efectos la de los locales con altura libre superior a 1,5 m, incluyendo cerramientos y particiones. La superficie construida de los aprovechamientos bajo cubierta no podrá ser superior al 50% de la de la última planta ordinaria.

b) Los aprovechamientos bajo cubierta se vincularán a los de la última planta ordinaria y no tendrán acceso independiente desde los elementos comunes del edificio.

c) La iluminación y ventilación de estos locales se resolverá mediante huecos integrados en los planos de la cubierta, terrazas que no impliquen la aparición de hastiales o elementos similares, de forma que no aparezcan buhardillas u otros volúmenes sobre los faldones de cubierta.

d) Por encima de los aprovechamientos contemplados en este artículo no se permiten cubiertas planas, antepechos, casetones de instalaciones o elementos similares.

e) La diferencia de cota entre la línea superior los aleros de fachadas y patios interiores, y el supradós del último forjado horizontal, será inferior a 50 cm.

**Forma de medir alturas en parcelas con dos o más calles:**

3.3.11. En edificios en esquina, cuando la altura permitida para el alero sea diferente en cada fachada, ya sea como consecuencia de un cambio de ordenanza, o de las rasantes de las calles, podrá mantenerse la altura mayor a lo largo de la fachada que tenga asignada menor altura, en una profundidad igual o inferior a 20 m. medidos perpendicularmente a la fachada de mayor altura. En cualquier caso, deberá resolverse la transición de alturas dentro de la misma parcela con el fin de evitar medianerías al descubierto.

3.3.12. En parcelas con fachada a calles que no forman esquina, se aplicará la altura de cada calle al fondo edificable correspondiente. Cuando las dimensiones de las parcelas impliquen una interferencia entre los fondos edificables, el volumen edificable no podrá superar en ningún caso la altura definida en cada punto por un plano inclinado a 45° que pase por la línea de altura máxima de la calle con menor altura.

Entreplantas:

3.3.13. Podrán autorizarse entreplantas en locales existentes siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

- a) La entreplanta no podrá ocupar más del 50% de la superficie útil del local primitivo.
- b) Cuando la altura libre sea inferior a 2,4 m en alguno de los niveles resultantes, esta superficie solo podrá utilizarse para locales de servicio cerrados al público.

3.4. Cuerpos volados.

3.4.1. Los edificios no podrán sobresalir de la alineación oficial bajo ningún concepto en un zócalo de 60 cm. de altura mínima, a medir en cada punto desde la rasante de la acera, del terreno en contacto con la edificación. El resto de la fachada se permitirán los salientes regulados en los artículos siguientes.

Rejas, escaparates y elementos decorativos:

3.4.2. Se permite sobresalir hasta un máximo de 14 cm. por estos conceptos, siempre que su diseño y situación no perjudiquen especialmente al tráfico peatonal o rodado, ni a la estética urbana.

Toldos, marquesinas y banderines:

3.4.3. Se permitirán únicamente cuando cumplan las condiciones siguientes:

- a) Altura libre de 2,50 m. sobre la rasante de la acera.
- b) El vuelo máximo en plantas bajas no sobrepasará la cara interior del bordillo de la acera en cada punto, entendiéndose como acera la parte del viario por la que no pueden circular vehículos. En calles peatonales, se entenderá que el ancho de la acera es de un metro. Cuando la calle no esté pavimentada, o no exista acera diferenciada el Ayuntamiento estimará la anchura teórica de la acera a efectos de aplicación de este artículo, en función de la anchura de la calle y de las necesidades del municipio.
- c) En plantas altas se admitirán cuando no se perjudique a la estética urbana, con un vuelo máximo de 1,20 m. Cuando no se cumpla el retranqueo desde el borde de la acera citado en el punto anterior, deberán respetar además una altura libre mínima sobre rasante de cuatro metros.

Voladizos:

3.4.4. Con carácter general, se permite la ejecución de balcones, terrazas y cuerpos volados respetando las condiciones siguientes:

- a) El vuelo no sobrepasa la cara interior del bordillo de la acera en cada punto. En calles peatonales, o cuando no exista acera diferenciada, se mantendrán a estos efectos los criterios del artículo 3.4.3.
- b) Con independencia de la condición anterior, el vuelo máximo también se limita en función del ancho de la calle en cada punto:
 - En calles de ancho igual o inferior a 7,5 m se admiten únicamente balcones tradicionales con vuelo inferior a 40 cm.
 - En calles de ancho mayor 7,5 m. se admiten voladizos del 1/12 del ancho de la calle con un máximo de 1 m.
- c) Los voladizos se separarán un mínimo de 60 cm. de los planos de las medianerías.
- d) La altura mínima desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del voladizo será de 3,5 m.

3.5. Condiciones higiénicas de edificios y locales.**Patios de luces y ventilación:**

3.5.1. Se entiende por patio todo espacio no edificado en la planta considerada y sucesivas, situado en el interior de las parcelas, y delimitado por fachadas interiores de los edificios o límites de propiedad.

Los patios podrán ser abiertos o cerrados. Son abiertos los que cuentan con una embocadura abierta en toda su altura a un vial o espacio libre.

Las condiciones que se dan en estas Normas para los patios se entienden referidas a los de carácter cerrado, y a los abiertos en los que la anchura de la embocadura sea inferior a la profundidad del mismo.

3.5.2. Cuando un patio sirva para iluminar o ventilar locales habitables, sus dimensiones serán tales que permitan inscribir un círculo de 3 m de diámetro mínimo. A estos efectos, se considerarán como lados del patio los límites de propiedad y las envolventes de las proyecciones verticales de las fachadas



que lo delimitan, incluyendo los vuelos. En viviendas unifamiliares, y cuando la altura del patio no sea superior a una planta, el diámetro del círculo inscrito podrá reducirse a dos metros.

3.5.3. Se consentirán mancomunidades o establecimiento de servidumbres de luces, que sirvan para completar las dimensiones de los patios, siempre que se ajusten a las normas siguientes:

a) Se establecerá mediante escritura pública un derecho real de servidumbre, que se inscribirá en el registro de la propiedad, con la condición de no poder ser cancelado sin la autorización del Ayuntamiento.

b) No podrá cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

c) Se permite la separación de propiedades en patios mancomunados con muros de 3 m. de altura máxima, a contar desde la rasante del patio más bajo.

Condiciones de los locales habitables:

3.5.4. Se considera local habitable aquel en el que se desarrollan actividades de estancia, reposo, esparcimiento o trabajo, que requieran la permanencia continuada de personas.

3.5.5. Todos los locales habitables deberán ventilarse por medios naturales o mecánicos. En las piezas habitables de las viviendas o edificios residenciales, la ventilación se resolverá necesariamente por medios naturales, mediante huecos practicables en fachadas o cubiertas, con una superficie mínima equivalente a 1/10 de la superficie útil del local, que podrá reducirse a la mitad cuando exista posibilidad de ventilación cruzada. En el resto de los casos, deberá garantizarse una ventilación suficiente en función del uso del local.

3.5.6. La altura libre mínima de los locales habitables será de 2,4 m. En los locales abuhardillados podrá incumplirse esta altura en el 50% de su superficie útil.

3.6. Dotaciones obligatorias de los edificios.

3.6.1. Todas las edificaciones dispondrán en el interior de las parcelas de espacio suficiente para el aparcamiento de los vehículos de los usuarios. En tanto no se haya fijado una reserva superior en el planeamiento o legislación específica, la dotación mínima de aparcamiento será:

a) En edificios destinados a usos residenciales, comerciales u oficinas, una plaza por cada vivienda, local comercial u oficina independiente, o por cada 100 m² construidos de edificación cuando la cifra resultante sea superior. No se tendrá en cuenta a estos efectos la superficie de las edificaciones destinada a los propios garajes, trasteros o instalaciones.

b) En edificios destinados a otros usos, una plaza cada 400 m² de superficie construida, medida conforme se especifica en la letra anterior.

Las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de 2,2 x 4,5 m² y dispondrán de un espacio de acceso que permita la utilización independiente de cada plaza y la maniobra de cambio de sentido en el interior de la parcela. Las viviendas unifamiliares se exceptúan de esta última obligación.

Los garajes y aparcamientos de uso público, ya sean exteriores o interiores, que estén al servicio de un edificio, establecimiento o instalación de uso público, deberán reservar plazas de estacionamiento para vehículos que se utilicen para transporte de personas con movilidad reducida en la proporción y características establecidas en el artículo 26 del Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

3.6.2. Todas las edificaciones con mas 500 m² construidos destinadas a usos industriales, comerciales o de almacenaje, dispondrán en el interior de las parcelas de espacio suficiente para las labores de carga y descarga. La superficie mínima destinada a aparcamiento y/o carga y descarga será, en estos casos, de 25 m² cada 100 m² de edificación, incluyendo el espacio de aparcamiento citado en el artículo anterior. El espacio destinado a carga y descarga y/o aparcamiento estará debidamente ubicado en los proyectos de obra o instalación de actividades, contará con accesos adecuados y permitirá realizar maniobras de cambio de sentido en el interior de las parcelas.

3.6.3. El Ayuntamiento podrá eximir total o parcialmente del cumplimiento de la dotación de aparcamiento a las edificaciones afectadas por restos arqueológicos o incluidas en el listado de edificaciones de interés arquitectónico del anexo 1 de esta normativa, cuando la preservación de los restos o elementos de interés protegidos sea incompatible con la instalación de garajes.

3.7. Condiciones ambientales y de relación con el entorno.

Vertidos:

3.7.1. Los vertidos de aguas residuales se realizarán a la red municipal de alcantarillado, cumpliendo las condiciones de acometida previstas en estas Normas. Cuando se trate de vertidos procedentes de instalaciones productivas o procesos que puedan producir sobrecargas en la red, será obligatorio ejecutar una arqueta general registrable en cualquier momento por los servicios municipales, para comprobar las condiciones del vertido.

3.7.2. En los puntos en los que la capacidad de la red de alcantarillado no permita el drenaje de aguas pluviales, el Ayuntamiento podrá exigir que estas se canalicen de forma superficial hacia los viales.

3.7.3. No se admiten en suelo urbano las actividades que produzcan o puedan producir vertidos atmosféricos cualitativamente distintos a los que se producen en las viviendas.

**Ruido:**

3.7.4. Las limitaciones al ruido se definen en las normas particulares de zona.

3.8. Condiciones estéticas.

3.8.1. Se fijan en las normas particulares de zona.

3.9. Condiciones de uso.

3.9.1. El Ayuntamiento podrá regular mediante ordenanzas municipales las condiciones específicas que deben reunir los edificios o instalaciones situados en cualquier punto del término municipal.

3.9.2. Las condiciones de uso son diferentes para cada zona, de acuerdo con las especificaciones de las normas particulares.

4. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN S. URBANO

Para todos los aspectos de la edificación no especificados en las normas particulares de zona, se entienden aplicables las condiciones generales del capítulo tres.

4.1. Protección del patrimonio cultural.

4.1.1. En Consuegra existen dos declaraciones específicas de BIC, la Presa Romana y el Cerro Calderico. El contenido y ámbito de cada declaración se recoge en el anexo nº 2 de esta normativa. En los elementos declarados o incoados bien de interés cultural (BIC) y sus entornos se aplicarán las medidas de protección previstas en la legislación de patrimonio. Esta misma protección se aplicará a los bienes incoados o declarados genéricamente BIC por la propia Ley.

4.1.2. De acuerdo con la disposición transitoria primera de la Ley 4/2013, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, los bienes que se encontraran recogidos en las cartas arqueológicas a que se refiere el artículo 20 de la Ley 4/1990, de 30 de mayo, se considerarán incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, en consecuencia, se aplicarán a las medidas de protección previstas en la misma Ley para este tipo de bienes, y en particular las de su artículo 27.

4.1.3. La Carta Arqueológica de Consuegra se incorpora a estas Normas como anexo informativo. En el anexo 1 de la memoria de la modificación puntual nº 7 de estas Normas se completa la información de esta Carta con un listado de los inmuebles citados en el IPADIHA y los inmuebles urbanos de interés etnográfico e industrial, que incluye en cada caso un plano de situación y una fotografía exterior con el fin de facilitar su identificación.

4.1.4. Los edificios, elementos arquitectónicos o conjuntos de interés citados en el listado de anexo 1 de esta Normativa, cuya localización se indica adicionalmente en los planos de zonificación, se consideran así mismo incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, con independencia de que estén, o no recogidos en la Carta Arqueológica, aplicándose el mismo régimen previsto en la Ley 4/2013.

4.2. Zona de casco antiguo.**Condiciones de tramitación de las licencias:**

4.2.1. Con las solicitudes de licencia se presentará documentación fotográfica sobre el estado actual de la finca. Cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, los planos de las fachadas visibles desde la vía pública se completarán con los de las fachadas adyacentes existentes.

Cuerpos volados:

4.2.2. No se admiten voladizos distintos de los balcones de forja, miradores acristalados, u otros elementos presentes en la arquitectura tradicional de Consuegra. En lo que respecta a las rejas, escaparates, toldos, marquesinas y banderines, se aplicarán las condiciones generales del capítulo tres.

Condiciones estéticas:

4.2.3. Se entiende que todos los edificios del casco antiguo forman un conjunto de interés arquitectónico, a efectos de lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley del Suelo (texto refundido de junio de 1992). En consecuencia, las nuevas construcciones, o las reformas de las existentes, deberán armonizar con el conjunto, utilizando formas, colores, materiales y elementos constructivos adecuados a las tipologías dominantes de cada lugar. Cuando se deniegue un licencia en aplicación a este art., en la resolución motivada se especificará claramente cuales son los elementos que se consideran discordantes.

4.2.4. Como características de la arquitectura tradicional de Consuegra se considerarán, al menos los aspectos siguientes:

a) Empleo preferente en las fachadas de enfoscados y revocos en tonos claros o tierras, ladrillo de era con junta blanca sin rehundir, o mampostería.

b) Ausencia de cuerpos volados, salvo balcones tradicionales, rejas de forja y miradores acristalados.

c) Huecos de fachada proporcionados de acuerdo con los patrones tradicionales, con primacía de la dimensión vertical, destacando las entradas a los inmuebles y las esquinas. Los rótulos y escaparates de locales comerciales respetarán asimismo la modulación de huecos de fachada.



- d) Cierre visual del espacio público, recurriendo a muros ciegos cuando sea necesario.
- e) Carpinterías de colores pardos u oscuros, evitando el empleo de aluminio en su color, chapa galvanizada y materiales brillantes.
- f) Cubiertas con pendiente comprendida entre el 30 y el 60%, de teja curva o material similar de color rojizo o terroso, destacando los aleros e impostas, y ocultando las terrazas e instalaciones como torres de refrigeración, depósitos, placas solares, etc.

Condiciones de uso:

4.2.5. El uso principal en esta zona es el residencial. Los restantes usos se admitirán únicamente cuando no impliquen molestias para el principal, debiendo respetar las condiciones de compatibilidad indicadas en los arts. siguientes.

4.2.6. En plantas altas de edificios de vivienda, y al margen de uso principal, se admiten únicamente los que no pueden producir molestias por alguno de los motivos citados en el Decreto 2414/61. El resto de los usos deberá situarse en planta baja o inferior, y contar con acceso independiente desde la vía pública.

4.2.7. El nivel de ruido, medido en el interior de la vivienda o edificio dotacional afectado por la posible molestia con los huecos de ventilación cerrados, no superará los 40 dba entre las 8 y las 22 horas, ni los 30 dba entre las 22 y las 8 horas. La medición se efectuará a 1,5 m de altura en el centro de los locales, eliminando toda posibilidad de ruidos interiores.

Cuando el ruido de fondo sea superior a los niveles anteriores, ninguna actividad considerada aisladamente podrá provocar un aumento superior a 3 dba medidos conforme al párrafo anterior.

Los propietarios de las instalaciones productoras de ruido tienen la obligación de tomar las medidas necesarias para evitar su transmisión, de forma que no se llegue a los niveles citados.

4.2.8. Los elementos constructivos de separación de cualquier local que pueda considerarse como foco de ruido y otro colindante destinado a usos residenciales o dotacionales, deberán garantizar un aislamiento acústico mínimo de 45 dba a ruido aéreo si la actividad solo funciona de día, y de 60 dba si puede hacerlo durante la noche.

4.2.9. Las fachadas, cubiertas, y en general cerramientos no contiguos a otras edificaciones, de locales que puedan considerarse productores de ruido, deberán garantizar un aislamiento acústico mínimo de 33 dba cuando la actividad pueda funcionar de noche. En el cálculo justificativo de este aislamiento se tendrán en cuenta todos los huecos, cualquiera que sea su naturaleza. En el caso de huecos practicables, o de ventilación, se indicarán expresamente las medidas adoptadas para garantizar el aislamiento adoptado en el cálculo. En el caso de actividades exclusivamente diurnas, se considera suficiente el cumplimiento del artículo 13 de la NBE-CA-82.

4.2.10. En esta zona se prohíbe la instalación de aire libre de cualquier tipo de maquinaria ruidosa que pueda funcionar por la noche, debiendo adoptarse siempre las medidas necesarias para garantizar el aislamiento mínimo de 33 dba. citado en el artículo anterior. Cuando la maquinaria o instalación se sitúe en el interior de los edificios, se adoptarán las medidas necesarias para evitar la transmisión, tanto del ruido aéreo, como del ruido de impacto o vibraciones.

4.2.11. No se admitirá la instalación de actividades que produzcan polvos u olores molestos detectables claramente sin necesidad de utilizar instrumentos especiales, salvo que se garanticen que estos no van a afectar a las viviendas, ni al viario público, mediante procedimientos técnicos adecuados.

4.2.12. No se permitirá la instalación de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, de acuerdo con las definiciones del Decreto 2414/61, salvo que se eliminen las causas de su clasificación mediante procedimientos técnicos adecuados. La implantación de nuevas instalaciones ganaderas no se admiten en ningún caso.

4.2.13. No se admitirá la instalación de actividades que originen tráfico pesado en las vías del entorno de forma permanente, salvo que se trate de locales situados en tramos urbanos de carreteras.

4.2.14. No se permite la instalación de actividades que originen tránsito de animales en grupo por la vía pública.

4.2.15. Cuando la instalación de la actividad pueda suponer una ocupación constante de la vía pública por vehículos aparcados, depósito de materiales, u otros motivos, se exigirá la previsión de espacio suficiente en el interior de las parcelas para evitar molestias a los vecinos.

4.3. Zona residencial.

4.3.1. A efectos únicamente de futuras parcelaciones, se fija la parcela mínima en 125 m². En los conjuntos de edificación en los que sea posible separar unidades mediante planos verticales, se considerará como parcela a los efectos de este artículo el suelo ocupado por cada una de las unidades de edificación, con independencia de la formalización jurídica de la propiedad.

4.3.2. Se aplicarán las condiciones de uso de la zona de casco antiguo.

4.3.3. Para el resto de las condiciones que regulan la edificación, se estará a lo dispuesto en las normas generales del capítulo tres.

4.3.4. En el área afectada por la modificación puntual número 2 (calle Díaz de Vivar), las fachadas que den vista al Cerro deberán ser encaladas o pintadas en color blanco, y las cubiertas serán de teja curva vieja o mixta en color terroso. En las carpinterías no se admitirán materiales como aluminio en su color, chapa galvanizada y otros materiales brillantes.



4.4. Zona industrial.

Tipologías edificatorias. Vallado obligatorio:

4.4.1. Todas las parcelas con usos industriales o agropecuarios en esta zona, se cerrarán obligatoriamente con vallas de dos metros de altura mínima, con el fin de disminuir las molestias a los predios colindantes y los posibles perjuicios a la estética urbana.

4.4.2. La tipología edificatoria es libre, salvo que existan circunstancias específicas, a juicio del Ayuntamiento, que aconsejen la edificación aislada, en cuyo caso los edificios o instalaciones deberán retranquearse un mínimo de tres metros de todos los linderos. Entre estas circunstancias se entenderán comprendidas, al menos, las siguientes:

- a) Existencia de elementos singulares de las instalaciones que formen volúmenes difícilmente integrables en las alineaciones.
- b) Existencia de instalaciones o locales que por su uso tengan un riesgo alta de incendio, de acuerdo con la NTE-CPI vigente.
- c) Existencia de elementos volumétricos que superen la altura máxima permitida, en razón de necesidades específicas de la instalación.
- d) Existencia de instalaciones que puedan producir molestias por ruido a los predios colindantes, cuando éstos estén situados fuera de la zona industrial.

Condiciones de altura

4.4.3. Se aplicarán las generales, pudiendo admitirse alturas geométricas superiores en elementos singulares de las instalaciones, cuando sean imprescindibles para el correcto funcionamiento de los procesos industriales y no se perjudique de forma grave a la estética urbana.

Condiciones de uso.

4.4.4. Se permiten usos industriales, dotacionales, o agrícolas, con las limitaciones citadas en los artículos siguientes:

Excepcionalmente, se admitirán viviendas u oficinas vinculadas al uso principal, cuando su superficie construida sea igual o inferior al 50% del total edificado. También podrán admitirse viviendas unifamiliares aisladas en parcelas de superficie superior a 500 m², siempre que se inscriba en el registro de la propiedad la condición de indivisibilidad de la parcela afectada.

4.4.5. No se establecen limitaciones para mediciones realizadas en el interior de la zona industrial. El nivel de ruido, medido en el interior cualquier vivienda o edificio dotacional situado fuera de la zona industrial y afectado por la posible molestia, con los huecos de ventilación cerrados no superará los 40 dba. entre las 8 y las 22 horas, ni los 30 dba entre las 22 y las 8 horas. La medición se efectuará a 1,5 m de altura en el centro de los locales, eliminando toda posibilidad de ruidos interiores.

Cuando el ruido de fondo sea superior a los niveles anteriores, ninguna actividad considerada aisladamente podrá provocar un aumento superior a 3dba. medidos conforme el párrafo anterior.

Los propietarios de las instalaciones productoras de ruido tienen la obligación de tomar las medidas necesarias para evitar su transmisión, de forma que no se llegue a los niveles citados.

4.4.6. No se permitirá la instalación de actividades insalubres, nocivas o peligrosas, de acuerdo con las definiciones del Decreto 2414/61, salvo que se eliminen las causas de su clasificación mediante procedimientos técnicos adecuados.

4.4.7. No se permite la instalación de actividades que originen tránsito de animales en grupo por la vía pública.

4.4.8. Cuando la instalación de una actividad pueda suponer una ocupación constante de la vía pública por vehículos aparcados, depósito de materiales u otros motivos, se exigirá la previsión de espacio suficiente en el interior de las parcelas para evitar molestias a los vecinos.

4.5. Zona de polígono industrial.

En lo que no se especifique expresamente se cumplirán las condiciones de la zona industrial.

Tipologías edificatorias. Retranqueos.

4.5.1. La posición de los edificios en las parcelas es libre, salvo retranqueos fijados expresamente en los planos de ordenación. Cuando existan retranqueos voluntarios u obligados por el planeamiento, será obligatorio el cierre mediante vallado, o el acondicionamiento de los espacios exteriores mediante ajardinamiento, zonas de aparcamiento o tratamientos similares.

Parcela mínima.

4.5.2. La parcela mínima en esta zona, a efectos de futuras segregaciones, se fija en 500m². En promociones de naves adosadas, y a efectos de considerar la parcela mínima, se entenderá que existe una parcela para cada edificio o uso separable, con independencia de su formalización jurídico-registral.

Edificabilidad:

4.5.3. La edificabilidad máxima en esta zona se fija en 1 m²/m² sobre parcela neta. La medición de la superficie construida se realizará igual que en la zona residencial de casco.

**Ocupación:**

4.5.4. La ocupación no se limita en planta baja. La planta alta no podrá ocupar más del 25% de la parcela.

Alturas admisibles:

4.5.5. Dos plantas y diez metros de altura, medidas conforme se especifica para la zona residencial de casco. Podrán admitirse puntualmente alturas geométricas superiores para elementos singulares de las instalaciones.

Cuerpos volados:

4.5.6. No se permiten.

Condiciones ambientales y de relación con el entorno:

4.5.7. Para los vertidos se aplicarán las condiciones de la zona residencial de casco. No se establecen limitaciones para el ruido.

Condiciones de uso:

4.5.8. Se permiten usos industriales, dotacionales, y excepcionalmente viviendas u oficinas vinculadas a un uso principal de carácter productivo o dotacional, siempre que su superficie construida sea inferior al 25% del total edificado.

4.5.9. No se permitirá la instalación de actividades insalubres, nocivas o peligrosas, de acuerdo con las definiciones del Decreto 2414/61, salvo que se eliminen las causas de su clasificación mediante procedimientos técnicos adecuados.

4.5.10. Cuando la instalación de una actividad pueda suponer una ocupación constante de la vía pública por vehículos aparcados, depósito de materiales u otros motivos, se exigirá la previsión de espacio suficiente en el interior de las parcelas para realizar estas operaciones.

4.6. Zona de equipamiento público.**Condiciones estéticas:**

4.6.1. Se aplicarán las condiciones estéticas de la zona en que se enclave la parcela calificada como equipamiento.

Condiciones de uso:

4.6.2. Se permite únicamente el equipamiento público. El resto de los usos podrá admitirse cuando sea complementario del principal.

4.6.3. Las condiciones de relación con el entorno (ruidos y vertidos) serán las correspondientes a la zona en la que se enclave la parcela calificada como de equipamiento.

4.7. Espacios libres y zonas verdes.**Condiciones de uso:**

4.7.1. En esta zona se permiten únicamente las obras de jardinería, y aquellas otras de carácter público que sean compatibles con el carácter de la zona. También se permiten instalaciones deportivas al aire libre destinadas a un uso público.

5. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS POLÍGONOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO**5.1. Criterios generales.**

5.1.1. En el suelo urbano incluido expresamente por estas Normas en polígonos de actuación, se entiende que los propietarios no han adquirido el derecho a edificar, y por tanto no se concederán licencias de edificación hasta que los propietarios adquieran este derecho mediante el ejercicio de las facultades previstas en el artículo 23 siguientes de la Ley del Suelo (texto refundido de junio de 1992).

5.1.2. El sistema de actuación fijado para todos los polígonos es el de compensación. El Ayuntamiento podrá proceder a cambiar el sistema por el procedimiento reglamentario, o a declarar innecesario el reparto de cargas y beneficios con los efectos citados en el artículo 188.3 del R. de Gestión.

5.1.3. Siempre que no se alteren los deberes y derechos de los propietarios ni se perjudique el interés general, las delimitaciones de los polígonos de actuación pueden modificarse por el procedimiento previsto en el artículo 146 de la Ley del Suelo (texto refundido de junio de 1992), sin que ello suponga modificación del contenido de las Normas.

5.1.4. Salvo los casos indicados expresamente en este capítulo, se entiende que la ordenación urbanística prevista en las Normas es suficiente para la adquisición del derecho a urbanizar. Sin embargo, la ordenación interior definida en los distintos polígonos podrá modificarse mediante planes especiales o estudios de detalle, siempre que se respeten las conexiones previstas con el resto del sistema urbano.

5.1.5. Las obras de urbanización a ejecutar se definirán en los correspondientes proyectos de urbanización tramitados conforme a la Ley del Suelo. Los propietarios de suelo ejecutarán todas las obras interiores de urbanización por polígonos completos. Las obras exteriores, o de borde, se ejecutarán



mediante el procedimiento que se determine en cada caso al aprobar los proyectos de urbanización, debiendo sufragarse su coste por los propietarios de suelo afectados.

5.1.6. Una vez aprobado el proyecto de urbanización, y formalizadas las cesiones de suelo correspondientes, no se concederán licencias de edificación antes de la recepción provisional de las obras de urbanización, salvo que los solicitantes adquieran los compromisos a que se refiere el artículo 41 del R. de Gestión, y que los promotores del polígono hayan prestado garantía suficiente para cubrir el 100% de las obras de urbanización que estén sin ejecutar.

5.2. Condiciones particulares para cada polígono.

Polígono 1:

El agua potable se conectará a la red municipal existente en un punto con diámetro mínimo de 125 mm. La conexión se realizará con diámetro mínimo de 100.

No se admiten accesos directos desde la carretera.

Las cesiones del suelo se localizarán preferentemente junto a la calle Clavileño.

Polígono 2:

No tiene condiciones específicas.

Polígono 3:

En el caso de que no se hayan desarrollado previamente los polígonos 7 y 8, deberá justificarse expresamente la solución del drenaje antes de formalizar la cesión del viario.

Polígono 4:

La red de agua potable se conectará a la municipal en un punto con diámetro mínimo 100 mm. No se admiten accesos directos desde la carretera.

Polígono 5:

Se admite el mantenimiento transitorio de las actividades productivas existentes, incluso la posible ejecución de obras de consolidación, siempre que no se realicen parcelaciones ni divisiones de cualquier tipo antes del desarrollo del polígono. La posibilidad de ampliaciones en estas circunstancias se limita con una ocupación máxima del 25% del suelo neto. Cualquier modernización o aumento del valor de expropiación de los edificios existentes se condiciona al respeto de las alineaciones.

Polígono 6:

Se admite el mantenimiento transitorio de las actividades productivas existentes, incluso la posible ejecución de las obras de consolidación, siempre que no se realicen parcelaciones ni divisiones de cualquier tipo antes del desarrollo del polígono. La posibilidad de ampliaciones sin desarrollo previo del polígono se limita con una ocupación máxima del 25% del suelo neto. Cualquier modernización o aumento del valor de expropiación de los edificios existentes se condiciona al respeto de las alineaciones.

Polígono 7:

No hay condiciones específicas.

Polígono 8:

No hay condiciones específicas.

Polígono 9:

No hay condiciones específicas.

Polígono 10:

La red de agua potable se conectará a la municipal en un punto con diámetro mínimo 100 mm.

Polígono 11:

El agua potable se conectará a la red municipal existente en un mínimo de dos puntos, uno de ellos con diámetro mínimo de 125 mm en la calle Turleque. La conexión con este último se realizará con un diámetro mínimo 100 mm.

Puede ser necesario reforzar el alcantarillado existente en la calle Turleque.

No se admiten accesos directos desde la carretera.

Las cesiones de suelo se localizarán preferentemente junto a la calle Cementerio.

Se autoriza transitoriamente el mantenimiento del taller existente, siempre que se adopten medidas para corregir las molestias e impactos negativos sobre el medio ambiente. La posibilidad de ampliaciones sin desarrollo previo del polígono se limita con una ocupación máxima del 25% del suelo neto. Cualquier modernización o aumento del valor de expropiación de los edificios existentes se condiciona al respeto de las alineaciones.

**Polígono 12:**

En la calle Clavileño, el diámetro mínimo de la red de agua potable será de 100 mm.

Polígono 13:

La conexión con la red de agua potable se realizará con un diámetro mínimo de 100 mm.

Polígono 14:

La conexión con la red de agua potable se realizará con diámetro mínimo 100 mm.
Puede ser necesario reforzar el alcantarillado existente en la calle Turleque.

Polígono 15:

No hay condiciones específicas.

Polígono 16:

Es necesario obtener previamente el viario del polígono 17 para resolver el drenaje.

Polígono 17:

Se ha eliminado durante la tramitación de las Normas.

Polígono 18:

Se ha eliminado durante la tramitación de las Normas.

Polígono 19:

El objeto de este polígono es conseguir la cesión de la calle. Las obras de urbanización las financiará el Ayuntamiento. Los edificios existentes se consideran fuera de ordenación.

No se aplicará en este polígono la cesión mínima del 30% a que se refiere el artículo 2.2.14. En el caso de que la cesión prevista para la calle supere esta cifra, se indemnizará proporcionalmente a los propietarios.

Polígono 21:

No se establecen condiciones específicas.

Polígono 22 y 23:

Para desarrollar estos polígonos se pedirá informe previo a la Confederación de Aguas del Guadiana. La conexión con la red de agua se realizará desde el anillo de 150 mm.

Polígono 24:

Para desarrollar estos polígonos se pedirá informe previo a la Confederación de Aguas del Guadiana. La conexión con la red de agua se realizará desde el anillo de 150 mm.

Se admite el mantenimiento transitorio de las actividades productivas existentes, incluso la posible ejecución de las obras de consolidación, siempre que no se realicen parcelaciones ni divisiones de cualquier tipo antes del desarrollo del polígono. La posibilidad de ampliaciones sin desarrollo previo del polígono se limita con una ocupación máxima del 25% del suelo neto. Cualquier modernización o aumento del valor de expropiación de los edificios existentes se condiciona al respeto de las alineaciones.

Polígono 25:

La conexión con la red de agua potable se realizará desde el anillo de 150 mm. con una tubería de 100 mm. de diámetro mínimo.

Se admite el mantenimiento transitorio de las actividades productivas existentes, incluso la posible ejecución de las obras de consolidación, siempre que no se realicen parcelaciones ni divisiones de cualquier tipo antes del desarrollo del polígono. La posibilidad de ampliaciones sin desarrollo previo del polígono se limita con una ocupación máxima del 25% del suelo neto. Cualquier modernización o aumento del valor de expropiación de los edificios existentes se condiciona al respeto de las alineaciones.

Polígonos 26, 27 y 28:

No se establecen condiciones específicas.

Polígono 29:

Los edificios existentes se consideran fuera de ordenación, y por lo tanto no se admite su ampliación, modernización, o cambio de uso.

Polígono 30:

La solución correcta del drenaje exige el desarrollo previo del polígono 28.

La conexión de agua potable se realizará desde la calle Serterio. En la calle de Gata el diámetro mínimo será 100 mm.

**Polígono 31:**

La conexión de agua potable se realizará desde la calle Serterio. En la calle de Gata el diámetro mínimo será 100 mm.

Polígono 32:

La conexión de agua potable se realizará desde la calle Serterio. En la calle de Gata el diámetro mínimo será 100 mm.

Se admite el mantenimiento transitorio de las actividades productivas existentes, incluso la posible ejecución de las obras de consolidación, siempre que no se realicen parcelaciones ni divisiones de cualquier tipo antes del desarrollo del polígono. La posibilidad de ampliaciones sin desarrollo previo del polígono se limita con una ocupación máxima del 25% del suelo neto. Cualquier modernización o aumento del valor de expropiación de los edificios existentes se condiciona al respeto de las alineaciones.

Polígono 33:

Se admite el mantenimiento transitorio de las actividades productivas existentes, incluso la posible ejecución de las obras de consolidación, siempre que no se realicen parcelaciones ni divisiones de cualquier tipo antes del desarrollo del polígono. La posibilidad de ampliaciones sin desarrollo previo del polígono se limita con una ocupación máxima del 25% del suelo neto. Cualquier modernización o aumento del valor de expropiación de los edificios existentes se condiciona al respeto de las alineaciones.

Polígono 34:

No se establecen condiciones específicas.

Polígono 35:

Se admite el mantenimiento transitorio de las actividades productivas existentes, incluso la posible ejecución de las obras de consolidación, siempre que no se realicen parcelaciones ni divisiones de cualquier tipo antes del desarrollo del polígono. La posibilidad de ampliaciones sin desarrollo previo del polígono se limita con una ocupación máxima del 25% del suelo neto. Cualquier modernización o aumento del valor de expropiación de los edificios existentes se condiciona al respeto de las alineaciones.

En este polígono existen dificultades para conectar con la red de alcantarillado. Antes de conceder cualquier licencia, aprobar el p. de compensación o urbanización, se justificará expresamente la solución de vertido.

Polígono 36:

El objeto de este polígono es conseguir la cesión de la calle. Las obras de urbanización las financiará el Ayuntamiento. Los edificios existentes se consideran fuera de ordenación.

No se aplicará en este polígono la cesión mínima del 30% a que se refiere el artículo 2.2.14. En el caso de que la cesión prevista para la calle supere esta cifra, se indemnizará proporcionalmente a los propietarios.

Polígono 37:

El agua potable se conectará a la red municipal existente con un diámetro mínimo de 100 mm.
No se admiten accesos directos desde la carretera.

Polígono 38:

Se ha eliminado.

Polígono 39:

Se admite el mantenimiento transitorio de las actividades productivas existentes, incluso la posible ejecución de las obras de consolidación, siempre que no se realicen parcelaciones ni divisiones de cualquier tipo antes del desarrollo del polígono. La posibilidad de ampliaciones sin desarrollo previo del polígono se limita con una ocupación máxima del 25% del suelo neto. Cualquier modernización o aumento del valor de expropiación de los edificios existentes se condiciona al respeto de las alineaciones.

Polígono 40:

El desarrollo de este polígono exige la disponibilidad previa de los viales proyectados en el nº 39 para resolver el drenaje.

Polígono 41:

No se establecen condiciones específicas.

Polígono 42:

El desarrollo de este polígono exige la disponibilidad previa de los viales proyectados en el nº 41 para resolver el drenaje.

**Polígono 43:**

Se admite el mantenimiento transitorio de las actividades productivas existentes, incluso la posible ejecución de las obras de consolidación, siempre que no se realicen parcelaciones ni divisiones de cualquier tipo antes del desarrollo del polígono. La posibilidad de ampliaciones sin desarrollo previo del polígono se limita con una ocupación máxima del 25% del suelo neto. Cualquier modernización o aumento del valor de expropiación de los edificios existentes se condiciona al respeto de las alineaciones.

En este polígono existen dificultades para conectar con la red de alcantarillado. Antes de conceder cualquier licencia, aprobar el p. de compensación o urbanización, se justificará expresamente la solución de vertido.

La conexión con la red de agua potable se realizará con una sección mínima 100 mm.

Polígono 44:

Se admite el mantenimiento transitorio de las actividades productivas existentes, incluso la posible ejecución de las obras de consolidación, siempre que no se realicen parcelaciones ni divisiones de cualquier tipo antes del desarrollo del polígono. La posibilidad de ampliaciones sin desarrollo previo del polígono se limita con una ocupación máxima del 25% del suelo neto. Cualquier modernización o aumento del valor de expropiación de los edificios existentes se condiciona al respeto de las alineaciones.

En este polígono existen dificultades para conectar con la red de alcantarillado. Antes de conceder cualquier licencia, aprobar el p. de compensación o urbanización, se justificará expresamente la solución de vertido.

La conexión con la red de agua potable se realizará con una sección mínima 100 mm.

Polígono 45:

La instalación existente se considera fuera de ordenación, y por lo tanto no se permiten obras de consolidación, ampliación o modernización.

Polígono 46:

Se admite el mantenimiento transitorio de las actividades productivas existentes, incluso la posible ejecución de las obras de consolidación, siempre que no se realicen parcelaciones ni divisiones de cualquier tipo antes del desarrollo del polígono. La posibilidad de ampliaciones sin desarrollo previo del polígono se limita con una ocupación máxima del 25% del suelo neto. Cualquier modernización o aumento del valor de expropiación de los edificios existentes se condiciona al respeto de las alineaciones.

Polígonos 47 y 48:

No se establecen condiciones específicas.

Polígono 49:

Es necesario el desarrollo previo de los polígonos 40 y 39 para resolver el drenaje.

Polígono 50:

Se admite el mantenimiento transitorio de las actividades productivas existentes, incluso la posible ejecución de las obras de consolidación, siempre que no se realicen parcelaciones ni divisiones de cualquier tipo antes del desarrollo del polígono. La posibilidad de ampliaciones sin desarrollo previo del polígono se limita con una ocupación máxima del 25% del suelo neto. Cualquier modernización o aumento del valor de expropiación de los edificios existentes se condiciona al respeto de las alineaciones.

Polígono 51:

Es necesario el desarrollo previo del polígono 45 para resolver el drenaje.

Polígono 52:

Es necesario el desarrollo previo de los polígonos 40 y 39 para resolver el drenaje.

Se admite el mantenimiento transitorio de las actividades productivas existentes, incluso la posible ejecución de las obras de consolidación, siempre que no se realicen parcelaciones ni divisiones de cualquier tipo antes del desarrollo del polígono. La posibilidad de ampliaciones sin desarrollo previo del polígono se limita con una ocupación máxima del 25% del suelo neto. Cualquier modernización o aumento del valor de expropiación de los edificios existentes se condiciona al respeto de las alineaciones.

Polígono 53:

Anulado

Polígono 54:

Se admite el mantenimiento transitorio de las actividades productivas existentes, incluso la posible ejecución de las obras de consolidación, siempre que no se realicen parcelaciones ni divisiones de cualquier tipo antes del desarrollo del polígono. La posibilidad de ampliaciones sin desarrollo previo del polígono



se limita con una ocupación máxima del 25% del suelo neto. Cualquier modernización o aumento del valor de expropiación de los edificios existentes se condiciona al respeto de las alineaciones.

Polígono 55:

Se ha eliminado

Polígono 56:

No se establecen condiciones específicas.

Polígono 57:

La instalación existente se considera fuera de ordenación, y por lo tanto no se permiten obras de consolidación, ampliación o modernización.

Polígono 58:

No se establecen condiciones específicas.

Polígono 59:

La instalación existente se considera fuera de ordenación, y por lo tanto no se permiten obras de consolidación, ampliación o modernización.

Polígonos 60 y 61:

No se establecen condiciones específicas.

6. NORMAS PARA EL SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN

6.1.1. El suelo declarado apto para la urbanización podrá ser desarrollado mediante la redacción y aprobación de planes parciales.

Los derechos y deberes de los propietarios de suelo son los definidos con carácter general en la Ley del Suelo y sus reglamentos, complementados con las disposiciones de estas Normas.

6.1.2. El suelo apto para la urbanización se ha dividido en sectores, entendidos como ámbitos para la redacción de planes parciales.

6.1.3. La edificabilidad y densidad de viviendas bruta en el suelo apto para la urbanización de carácter residencial (sectores 7 y 9) se fija en 0,6 m²/m² (se excluye la correspondiente a dotaciones públicas sobre suelo de cesión obligatoria) y 20 viv/ha. La altura máxima permitida será de dos plantas y 7 m. Se tendrán en cuenta así mismo con carácter de mínimo las condiciones generales de edificación del capítulo 3 de esta normativa, y las limitaciones de uso de la zona residencial del suelo urbano.

6.1.4. En el suelo apto para la urbanización de carácter industrial (sectores 1, 2, 3, 4 y 6), la ocupación máxima sobre suelo bruto, y la edificabilidad, se fijan en 0,6 m²/m² (se excluyen la correspondiente a dotaciones públicas sobre suelo de cesión obligatoria). La altura máxima permitida será de dos plantas y 10 m. Se tendrán en cuenta así mismo con carácter de mínimo las condiciones generales de edificación del capítulo 3 de esta normativa, y las limitaciones de uso de la zona industrial del suelo urbano.

6.1.5. En el suelo apto para la urbanización de carácter residencial/industrial (sector 5), el plan parcial operará por cualquiera de las dos alternativas definidas en los artículos anteriores.

6.1.6. Todo el suelo apto para la urbanización se considera un área de reparto única, a efectos de lo previsto en el artículo 27 de la Ley del Suelo (texto refundido de junio de 1992). El aprovechamiento tipo es uniforme, y se fija en 0,6 m²/m² referido al uso residencial, considerado como uso característico.

6.1.7. En los planos de ordenación se señala una serie de elementos de estructura urbana que los planes parciales deberán respetar en su diseño, con el fin de garantizar una conexión adecuada de los servicios y de la trama viaria. Salvo estas excepciones, el diseño será libre.

6.1.8. No se establece un orden de prioridad obligatorio para la aprobación y ejecución de los planes parciales, pero los propietarios de cada sector deben ejecutar a su costa las conexiones exteriores de infraestructura necesarias en cada momento para garantizar su funcionamiento, siguiendo los esquemas previstos en los planos de ordenación, y calculando las redes como si fueran a servir a todo el suelo clasificado.

6.1.9. En los planes parciales se definirán con precisión todas las obras exteriores de urbanización necesarias para conectar el viario y los servicios interiores del sector con los sistemas generales de Consuegra, debiendo responsabilizarse de su ejecución los propietarios de suelo o promotores.

6.1.10. Los plazos para la aprobación y ejecución de los planes parciales serán los fijados en los artículos 1.3.9 y siguientes de estas Normas.

6.1.11. Las obras de urbanización exteriores e interiores de cada plan parcial respetarán las condiciones técnicas mínimas fijadas en estas Normas para el suelo urbano.

6.1.12. La conservación de las obras de urbanización interiores o exteriores será responsabilidad de los promotores durante un periodo mínimo de dos años a contar desde la recepción definitiva de las mismas por el Ayuntamiento. En el caso de urbanización de iniciativa particular, el compromiso de conservación se garantizará en la forma prevista en el artículo 46 del R. de Planeamiento.



6.1.13. Una vez aprobados el plan parcial y proyecto de urbanización, y formalizadas las cesiones de suelo correspondientes, no se concederán licencias de edificación antes de la recepción provisional de las obras de urbanización, salvo que los solicitantes adquieran los compromisos a que se refiere el artículo 41 del R. de Gestión, y que los promotores del p. parcial hayan prestado garantía suficiente para cubrir el 100% de las obras de urbanización que estén sin ejecutar.

7. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL EN SUELO NO URBANIZABLE

7.1. Definición de núcleo de población y condiciones objetivas para evitar su formación.

7.1.1. Se entiende por núcleo de población todo conjunto de edificaciones o instalaciones con usos admisibles en áreas urbanas, cuando su estructura parcelaria esté claramente diferenciada de la del entorno rústico, con lotes de tamaño normalmente más pequeño, relacionados entre si por vías de comunicación de carácter público o comunitario, en las que eventualmente pueden instalarse servicios urbanísticos.

También podrá entenderse que existe un núcleo de población, aunque se mantenga la estructura parcelaria rústica, cuando se observe una concentración de edificaciones con usos admisibles en áreas urbanas, e intensidades superiores a las señaladas en el planeamiento para el suelo no urbanizable.

7.1.2. Se consideran núcleos de población existentes los relacionados en el plano de ordenación del término municipal de estas Normas.

7.1.3. No se consideran, en principio, como núcleos de población los conjuntos tradicionales de edificaciones ligados a explotaciones agrarias extensivas, denominados quintas en esta comarca. Las condiciones urbanísticas de estos conjuntos serán los aplicables a las instalaciones vinculadas a aprovechamientos agrarios, permitiéndose además las obras de consolidación y rehabilitación de las edificaciones existentes cuando no impliquen cambio de uso, de acuerdo con el artículo 7.3.2. de las Normas.

7.1.4. La formación de un nuevo núcleo de población, exige la previa transformación del régimen jurídico del suelo mediante el planeamiento urbanístico.

7.1.5. A efectos de lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley del Suelo (texto refundido de junio de 1992), se considera que existe posibilidad de formación de un núcleo de población, y por tanto no se admitirá la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, o edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, sin previa transformación del régimen jurídico del suelo, cuando se incumplan las determinaciones de estas Normas para el suelo no urbanizable.

7.2. Parcelaciones en suelo no urbanizable.

7.2.1. Al objeto de garantizar la no formación de núcleos de población por vías ajenas al planeamiento urbanístico, se prohíben las parcelaciones en suelo no urbanizable en las que alguno de los lotes tenga un tamaño inferior a 5.000 m², salvo que se vinculen a la ejecución, entretenimiento o servicio de las obras públicas, o que se agreguen a previos colindantes.

7.3. Usos admisibles.

7.3.1. En suelo no urbanizable se admiten únicamente los usos citados en el artículo 16 de la Ley del Suelo (texto refundido de junio de 1992), que se dividen en dos grandes grupos:

a) Usos autorizables mediante el procedimiento descrito en el artículo 16.3.2º de la Ley del Suelo (texto refundido de junio de 1992). Estos usos podrán autorizarse cuando se cumplan las prescripciones de planeamiento, pero el cumplimiento de estos requisitos no implica la concesión de autorización, que podrá denegarse por motivos de interés general u oportunidad.

b) Usos permitidos, sujetos únicamente a licencia municipal y a las autorizaciones que procedan en función de la legislación sectorial.

c) Usos incompatibles, por requerir una transformación del régimen jurídico del suelo, por motivos especiales de protección, o por incompatibilidades de uso definidas en el planeamiento.

7.3.2. Los usos permitidos se desglosan en las normas particulares para el suelo no urbanizable, desarrollando el artículo 16.3.º de la Ley del Suelo (texto refundido de junio de 1992). El resto de los usos citados en este artículo se considerarán autorizables, salvo que estén prohibidos o declarados incompatibles expresamente.

Además de los citados, se considerarán permitidos, y en consecuencia no precisan de declaración de interés social, la realización de obras de modificación o reforma de edificios existentes de cualquier tipo que no se encuentren fuera de ordenación, siempre que no supongan ampliación ni cambio de uso, y las obras de carácter menor que no aumenten la superficie construida ni afecten al paisaje.

7.4. Condiciones generales para la edificación en suelo no urbanizable.

7.4.1. Las limitaciones definidas en este apartado se aplicarán a cualquier tipo de construcción o instalación en suelo no urbanizable, salvo especificación en contrario de las normas particulares correspondientes a los distintos usos o localizaciones genéricas. En cualquier caso, se aplicarán con independencia de las servidumbres administrativas u otras limitaciones impuestas por la legislación sectorial.

**Respeto del entorno rústico.**

7.4.2. Las edificaciones o instalaciones que se levanten en suelo no urbanizable deberán respetar el carácter rústico del entorno. En este sentido:

a) Mantendrán la topografía y vegetación naturales. Salvo justificación especial, en caso de obras públicas o actividades extractivas, no se admitirán muros de contención o terraplenes con desniveles superiores a tres metros.

b) Se garantizará la reversibilidad de las actuaciones. El Ayuntamiento, o la C. P. de Urbanismo podrán exigir garantías formales por cualquiera de los medios admisibles en derecho, o imponer limitaciones específicas, cuando estimen que la ejecución de una obra o la realización de una actividad determinada puede resultar especialmente dañina para el entorno.

c) Respetarán al máximo el paisaje utilizando formas, materiales y colores que no atenten contra el mismo, ocultando los elementos disonantes con masas arbóreas u otros recursos apropiados. Cuando se deniegue una licencia por este motivo, se especificará claramente en la resolución cuales son los elementos que se consideran discordantes con el paisaje.

d) Se tratarán como instalaciones aisladas, sin afectar negativamente a la infraestructura rural o a las fincas próximas, debiendo resolver cualquier problema de relación con el entorno dentro de los límites de la propia finca.

Cercados de fincas:

7.4.3. Las cercas se construirán de forma que no afecten negativamente al paisaje, adaptándose, siempre que sea posible, a las tipologías constructivas y colores dominantes en el entorno. Con este fin, la altura máxima permitida para la fábrica maciza será de un metro. Las vallas macizas de altura superior se considerarán a todos los efectos como edificaciones, debiendo tramitarse por el procedimiento del artículo 16.3.2º de la Ley del Suelo (texto refundido de junio de 1992) cuando no respondan a usos definidos expresamente como permitidos en las normas particulares, justificando suficientemente en cualquier caso sus dimensiones y características constructivas.

7.4.4. Cuando la finca a cercar sea colindante con un bien de dominio público, será obligatorio realizar el deslinde antes de ejecutar el vallado.

7.4.5. Las cercas se retranquearán un mínimo de 5 m desde los ejes de los caminos rurales. Cuando el uso a que se destine la finca haga previsible la utilización del camino por tráfico rodado intenso o pesado, este retranqueo será de 10 m.

Retranqueos de las edificaciones:

7.4.6. Todas las edificaciones se retranquearán un mínimo de 5 m desde los linderos, y 10 m desde los ejes de los caminos rurales. Cuando la finca colindante sea de dominio público deberá realizarse obligatoriamente el deslinde antes de conceder la licencia de obras.

Ocupación máxima:

7.4.7. Salvo especificación expresa en contrario en las condiciones particulares, la ocupación máxima admisible en suelo no urbanizable por edificaciones será del 20% de la superficie de la finca.

Alturas:

7.4.8. La altura máxima permitida es de dos plantas.

Vertidos:

7.4.9. Las aguas residuales se conducirán, siempre que sea posible, hasta las redes generales de alcantarillado, o en caso contrario se depurarán en la propia parcela con vertido posterior a cauce superficial o al subsuelo. En cualquier caso, se preverá una arqueta de registro antes del punto de vertido para que puedan comprobarse con facilidad las características de las aguas vertidas.

7.4.10. Cuando el vertido se realice a red de alcantarillado, se respetarán los mínimos exigidos para los vertidos a esta red, o en su defecto los que se especifican en estas Normas para el suelo urbano.

7.4.11. Cuando no exista red de alcantarillado, deberá obtenerse la autorización administrativa de vertido a que se refiere el artículo 92 y siguientes de la Ley de Aguas. En el caso de que se trate de instalaciones industriales o productivas, esta autorización tendrá carácter previo a las licencias municipales, debiendo justificarse en las instancias que soliciten éstas últimas la concesión de la autorización de vertido, todo ello de acuerdo con el artículo 259 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. En el resto de los casos, podrá concederse la licencia urbanística antes de obtener la correspondiente al vertido, pero el Ayuntamiento deberá notificar por escrito al organismo de cuenca la concesión de la licencia.

8. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE**8.1. Entorno del núcleo urbano de Consuegra.**

8.1.1. Se entiende por entorno de suelo urbano a los efectos de esta normativa, el suelo no urbanizable definido como tal en los planos de ordenación. En este ámbito no se permitirá la implantación de nuevas instalaciones destinadas a ganadería intensiva de porcino ni avícola.



8.2. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guardan relación con la naturaleza y destino de la finca.

8.2.1. Se consideran permitidas en suelo no urbanizable, las explotaciones agrícolas que guardan relación con la naturaleza y destino de la finca, entendiéndose como tales las actividades primarias incluíbles en alguno de los conceptos siguientes:

a) Cultivo de recursos vegetales, ya sea en secano, regadío o de carácter forestal, de forma extensiva o intensiva.

b) Cría de todo tipo de animales, en régimen extensivo o intensivo.

8.2.2. Para que un edificio o instalación pueda considerarse ligado a una explotación agrícola, deberá justificarse la relación funcional existente. Su tamaño y características estarán en consonancia con los de la actividad agrícola a la que se vincula.

8.2.3. Las instalaciones ganaderas respetarán las distancias mínimas señaladas en los planos de ordenación respecto a las áreas urbanas y urbanizables (entorno del núcleo urbano de Consuegra). Además de la limitación anterior, las explotaciones caprinas se situarán a un mínimo de 300 m, y las avícolas o porcinas a 800 m, desde las captaciones de agua para uso de la población.

8.2.4. La ocupación máxima permitida para las instalaciones de ganadería intensiva se fija en un 30% de la superficie de la finca. Para el resto de los usos agrícolas o ganaderos se mantiene el límite general del 20%.

8.3. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

8.3.1. Además de las obras públicas propiamente dichas, y de las instalaciones provisionales relacionadas directamente con su ejecución, se considerarán incluídas en este concepto, y por tanto permitidas en suelo no urbanizable, las de carácter complementario ejecutadas directamente por la entidad titular, o que sean consecuencia de concesiones administrativas ligadas a la obra pública que las justifica.

8.3.2. Las edificaciones o instalaciones permanentes destinadas al servicio de obras públicas no podrán ocupar más del 20% de la superficie de la finca.

8.3.3. En las licencias para edificaciones o instalaciones provisionales destinadas a la ejecución, entretenimiento o servicio de las obras públicas, constará expresamente el plazo para el que se concede la licencia. El Ayuntamiento podrá exigir las garantías que estime necesarias para asegurar la reposición de las fincas a su estado natural una vez cumplido el plazo citado anteriormente.

8.4. Actividades industriales o terciarias.

8.4.1. Se consideran actividades industriales o terciarias a los efectos de esta normativa, todas las que no puedan incluirse en los conceptos citados en otros apartados de este mismo capítulo, siempre que no esté expresamente prohibida su implantación en suelo no urbanizable. La instalación de actividades industriales o terciarias en suelo no urbanizable podrá autorizarse únicamente mediante expedientes de declaración de interés social.

8.4.2. La parcela mínima para cualquier edificación cuya construcción o cambio de uso deba tramitarse por el procedimiento de declaración de interés social será de 5.000 m², salvo que se demuestre mediante documento público o privado autenticado según el artículo 1.027 del C. Civil, que esta parcela no ha resultado de una segregación o parcelación realizada con posterioridad a la fecha de aprobación inicial de estas Normas, en cuyo caso no se considerará la condición de parcela mínima. Para los usos permitidos con licencia municipal directa y para las viviendas unifamiliares aisladas, la parcela mínima se determina en sus respectivas condiciones particulares, o no se establece.

8.4.3. Sobre cada parcela que cumpla la condición del artículo anterior, solo podrá autorizarse una declaración de interés social, salvo que en el expediente tramitado ante la C. Provincial de Urbanismo se haya definido expresamente una parte de la finca como superficie vinculada a los usos autorizados.

8.4.4. La ocupación máxima permitida para cualquier edificación o instalación de interés social es del 20% sobre la superficie de la finca.

8.5. Viviendas vinculadas a usos no residenciales.

8.5.1. Cuando el uso de vivienda esté vinculado directamente a otros usos permitidos o admisibles en suelo no urbanizable, y se respeten los límites fijados en los artículos siguientes, las obras correspondientes a la vivienda podrán tramitarse como parte de la instalación considerada, debiendo respetar el conjunto las prescripciones aplicables al uso principal. En caso contrario, el uso de vivienda se regulará por las especificaciones correspondientes a las viviendas unifamiliares aisladas.

8.5.2. En principio, y salvo las excepciones citadas expresamente, solo podrá vincularse una vivienda familiar a cada instalación localizada en suelo no urbanizable, con independencia del uso principal o tamaño de la instalación. Cuando se requiera una segunda vivienda, su construcción deberá tramitarse conforme al artículo 16.3.2º de la ley del Suelo (texto refundido de junio de 1992), y respetar las prescripciones establecidas para las viviendas unifamiliares aisladas.



8.5.3. Las viviendas vinculadas a otros usos deberán localizarse en la misma finca registral, prohibiéndose las parcelaciones que impliquen su separación del uso principal.

8.5.4. En cualquier caso, para que una vivienda pueda considerarse como uso secundario vinculado a otro principal, deberá justificarse la necesidad de su construcción en función de la distancia a núcleos urbanos, o de características intrínsecas de la actividad principal.

Vinculación con explotaciones agrarias:

8.5.5. Se exigirá que la vivienda se integre en un conjunto de edificaciones de carácter agrario, de forma que su superficie construida no supere el 30% del total.

8.5.6. En el caso de instalaciones existentes vinculadas tradicionalmente a explotaciones agrarias extensivas, podrá admitirse una vivienda de colono por cada 25 has de superficie, siempre que se mantenga la unidad registral de la finca, y se respete la condición de ocupación del artículo anterior.

8.5.7. Las viviendas vinculadas a instalaciones de ganadería intensiva o agricultura en regadío solo se admitirán cuando su superficie construida sea inferior al 30% de la del total de la instalación.

8.6. Vivienda unifamiliar aislada.

8.6.1. Las viviendas que no puedan considerarse vinculadas a otro uso, de acuerdo con las condiciones específicas fijadas en el apartado anterior, se tramitarán conforme al artículo 16.3.2º de la Ley del Suelo (texto refundido de junio de 1992), pudiendo autorizarse su construcción siempre que, además de cumplir las condiciones generales para la edificación en suelo no urbanizable, se respeten los límites siguientes:

a) La edificabilidad máxima, medida conforme a los criterios establecidos en la normativa para el suelo urbano, e incluyendo todos los anexos y construcciones auxiliares que existan o se proyecten sobre la misma finca, no superará los 0,02 m²/m².

b) La parcela mínima para edificar una vivienda unifamiliar aislada será de 10.000 m².

c) El retranqueo mínimo a linderos será de 20 m.

8.7. Infraestructuras y servicios públicos.

Las obras, construcciones e instalaciones destinadas a infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local, se atenderán directamente a lo especificado en el artículo 6 de la Orden de 31-03-2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (ITP), y determinaciones subsidiarias del artículo 55 del TRLOTAU. Este criterio se aplicará con independencia del sistema de gestión utilizado por la Administración para la ejecución y mantenimiento de las obras, construcciones o instalaciones citadas, siempre que se mantenga la titularidad pública.

De acuerdo con el artículo 37.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, las obras e instalaciones relacionadas con usos dotacionales de titularidad pública en suelo rústico de reserva requieren calificación urbanística previa.

9. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO

9.1.1. En estas Normas se delimitan dos perímetros de suelo no urbanizable especialmente protegido en los entornos de la Presa Romana y de la Crestería. El primero obedece a motivos arqueológicos, y coincide con el definido en la declaración de bien de interés cultural aprobada en Consejo de Gobierno de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha el 14 de diciembre de 1988, que dice como sigue: "Se extenderá, por su extremo NE hasta un punto localizado a 100 m. del tramo conservado, cortando el actual camino de Urda a Consuegra; por el extremo NW se prolongará desde el tramo conservado hasta un punto situado a unos 120 m en línea recta. En ambos laterales de la presa, el área de protección vendría limitada por una línea paralela a la de la presa situada a 40 m de la misma".

En segundo perímetro de suelo no urbanizable especialmente protegido obedece a motivos paisajísticos, y su delimitación se define expresamente en el plano de ordenación número 4.

9.1.2. En el suelo no urbanizable especialmente protegido se permiten únicamente las obras relacionadas directamente con la conservación de los edificios o elementos catalogados situados en su interior, o las infraestructuras que se someterán a informe previo vinculante de la Comisión provincial de Patrimonio.

EDIFICIOS O ELEMENTOS CONSIDERADOS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO EN ESTAS NORMAS SUBSIDIARIAS

1. Castillo de la Peña Tajada. Se ha delimitado además en el cerro un perímetro de suelo no urbanizable especialmente protegido.

2. Molinos de la Crestería. Incluidos en un perímetro de suelo no urbanizable especialmente protegido. Incoada declaración de B.I.C. por resolución de 28 de marzo de 1985.

3. Presa Romana. Declarado Bien de Interés Cultural por el Consejo de Gobierno de fecha el 12 de diciembre de 1988. Se ha delimitado un perímetro de suelo no urbanizable especialmente protegido, que coincide con el entorno definido en la declaración citada.



4. Edificio del Museo Municipal. Se mantendrá la balconada y composición general de fachada y volúmenes. No se admite la tercera planta.
5. Iglesia del Cristo de la Veracruz.
6. Iglesia de San Juan Bautista.
7. Plaza de Toros.
8. Casillas de San Andrés. Situadas junto al río Algodor, entre el ferrocarril y la N-401. Sujeto al control arqueológico previsto en la Ley de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.
9. Estanques Romanos. Sujetos al control arqueológico previsto en la Ley de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.
10. Casa y torre de la Tercia. La torre se debe mantener íntegramente. En el resto del inmueble, dado el estado actual de alteración, será necesario un informe arqueológico cuando se produzcan nuevas demoliciones. Existe propuesta de incoación de B.I.C. de fecha 14 de octubre de 1991.
11. Ermita de San Rafael en El Imparcial.
12. Iglesia y convento Carmelitas.
13. Convento de Franciscanos.
14. Edificio de la Fundación Díaz Cordobés.
15. Casas Consistoriales. Se incluye torre del reloj y arco.
16. Colegio Público Miguel de Cervantes.
17. Colegio de Religiosas en calle Eulogio Merchán.
18. Vivienda en calle Fray Fortunato. Escudo y portada
19. Vivienda en calle Don Vidal. Portada y balcón
20. Iglesia de Santa María. Existe propuesta de incoación de B.I.C. de fecha 14 de octubre de 1991.
21. Colegio Público Santa Ana. Valor ambiental en el entorno de la Casa de la Tercia e Iglesia del Cristo de la Veracruz.
22. Vivienda en calle Gumersindo Díaz Cordoves
Consuegra 18 de junio de 2015.–El Alcalde, José Manuel Quijorna García.

N.ºI.-5570