

DOCUMENTO

III

Normas Urbanísticas

Abril 2008

APROBACIÓN DEFINITIVA

Plan de Ordenación Municipal

El

POM El Casar (GUADALAJARA)

Casar



AUTOR DEL ENCARGO
Excelentísimo
Ayuntamiento de El Casar



ARQUITECTO
D. Leopoldo Arnaiz Eguren
ARNAIZ CONSULTORES S.L.

C/ Doctor Esquerdo 114 · acceso por C/ Walia c/v C/ Ángel Ganivet · 28007 Madrid
Tel. 902 19 50 27 · Fax. 902 19 50 28

C/ Ferial 19 B · 19002 Guadalajara · Tel. 949 22 73 97 · Fax. 949 21 74 47
www.arnaizconsultores.es

ÍNDICE

Documento III.- Normas Urbanísticas	7
Capítulo 1	7
1. Alcance y contenido de las Normas Urbanísticas	7
1.1. Objeto y fundamento de las Normas Urbanísticas	7
1.2. Vigencia y ámbito de aplicación	7
1.3. Régimen jurídico	8
1.4. Efectos de la aprobación del Plan de Ordenación Municipal	8
1.5. Documentación del Plan de Ordenación Municipal y criterios de vinculación	9
1.6. Contenido y regulación de las Normas Urbanísticas	9
1.7. Conocimiento obligado de las Normas	11
1.8. Competencias e interpretaciones	11
1.9. Inspección y control para su correcta aplicación	12
1.10. Revisión y modificaciones del Plan de Ordenación Municipal	12
1.10.1. Modificaciones del Plan de Ordenación Municipal	12
1.10.2. Revisión del Plan de Ordenación Municipal	13
Capítulo 2	14
2. Régimen Jurídico del Suelo y de la Ejecución Urbanística	14
2.1. Conceptos de suelo y de división y parcelación	14
2.2. Regulación del Régimen Urbanístico aplicable al suelo	15
2.3. Clasificación urbanística del suelo y condiciones de desarrollo	16
2.3.1. Suelo urbano	16
2.3.2. Suelo Rústico	18
2.3.3. Suelo Urbanizable	18
2.4. Los Sistemas Generales	19
2.5. Derechos y obligaciones de la propiedad en cada clase de suelo	20
2.6. Conceptos de Ámbitos Urbanísticos para el desarrollo del Plan de Ordenación Municipal	21
2.7. Contenido y aprobación de los instrumentos que desarrollan el Plan General	22
2.7.1. Proceso de Planeamiento	22
2.7.2. Proceso de Gestión Urbanística	23
2.7.3. Proceso de ejecución de la urbanización	24
2.7.4. Proceso de edificación	25
2.8. Requisitos generales para la ejecución urbanística	26
2.8.1. Concepto de ejecución urbanística y modo de realización	26
2.8.2. Alcance de las obligaciones de urbanizar	26
2.8.3. Ejecución de los Sistemas Generales	27
2.8.4. Conservación de la Urbanización y prestación de los Servicios Urbanos	27
2.8.5. Convenios Urbanísticos de Ejecución	28
2.9. Condiciones para la utilización del suelo urbanizado	29
2.9.1. Ejercicio de la facultad de edificar	29
2.9.2. Usos y obras provisionales	29
2.9.3. Edificación y urbanización simultánea	30
2.10. Régimen de las situaciones preexistentes	30
2.10.1. Tipo de situaciones preexistentes	30
2.10.2. Exigencia de legalización de las edificaciones, instalaciones y usos inadecuadas	31
2.10.3. Obras permitidas en los edificios calificados fuera de Ordenación	31
2.10.4. Autorizaciones en los edificios preexistentes que no sean inadecuados ni estén fuera de ordenación ..	32
2.10.5. Situaciones singulares de parcelas inferiores a la mínima	32
2.11. Infracciones e incumplimientos urbanísticos	32
Capítulo 3	34
3. Regulación general de licencias y autorizaciones	34
3.1. Ámbito y alcance de la intervención municipal	34
3.2. Contenido del ejercicio de la competencia municipal	34
3.2.1. Aprobaciones urbanísticas	34
3.2.2. Actos sujetos a Licencia	34
3.2.3. Información y Cédulas Urbanísticas	35
3.2.4. Deber de Consulta	36
3.2.5. Ordenes de ejecución	36
3.2.6. Declaraciones de ruina	36
3.2.7. Inspección técnica de las actuaciones urbanísticas	37
3.3. Régimen general de las licencias urbanísticas	38
3.3.1. Procedimiento	38

3.3.2.	Autorizaciones previas	38
3.3.3.	Competencia	38
3.3.4.	Vigencia, caducidad y eficacia temporal de las licencias.....	39
3.3.5.	Ordenanza reguladora de tasas e impuestos.....	39
3.4.	Tipos de licencia y condiciones exigibles para su concesión.....	40
3.4.1.	Tipos de licencias	40
3.4.2.	Condición previa. Alineación oficial.....	40
3.4.3.	Licencias de Segregación y Parcelación.....	41
3.4.4.	Licencias de Obra Mayor	42
3.4.5.	Licencias para obras que no precisen de un Proyecto Técnico de obras de edificación u Obra menor	48
3.4.6.	Licencia de Actividad	49
3.4.7.	Cambio de Titularidad.....	50
3.4.8.	Licencia de Primera Ocupación	51
3.4.9.	Licencia de funcionamiento o apertura.....	51
3.5.	Tipos de obras en la edificación.....	52
3.5.1.	Obras de demolición.....	52
3.5.2.	Obras en los edificios preexistentes.....	52
3.5.3.	Obras de nueva edificación.....	53
3.5.4.	Obras especiales.....	53
3.6.	Alcance y características de las obras menores.....	54
3.6.1.	Obras menores de urbanización.....	54
3.6.2.	Obras menores de instalaciones singulares.....	55
3.6.3.	Obras menores de usos complementarios	55
3.6.4.	Obras menores en el exterior de las edificaciones.....	55
3.6.5.	Obras menores en el interior de los edificios	56
3.6.6.	Obras menores edificaciones auxiliares de escasa entidad.....	56
3.6.7.	Obras menores de instalaciones auxiliares para la construcción	56
3.7.	Estudios de Impacto Ambiental y Microlocalización	57
Capítulo 4	58
4.	Regulación General de Urbanización	58
4.1.	Alcance	58
4.2.	Alcance de las obras de urbanización	59
4.3.	Diseño y características de la red viaria	60
4.3.1.	Regulación específica de la red viaria	60
4.3.2.	Diferenciación del tránsito	60
4.3.3.	Pavimentaciones y acabados.....	63
4.3.4.	Elementos especiales del viario urbano	66
4.3.5.	Características del viario interurbano.....	71
4.3.6.	Viario en el Suelo No Urbanizable.....	71
4.4.	Diseño y características de las redes de agua.....	72
4.4.1.	Gestión integral del Agua.....	72
4.4.2.	Regulación general	72
4.4.3.	Condiciones de suministro.....	72
4.4.4.	Dotaciones mínimas y limitaciones al consumo	73
4.4.5.	Trazado de la red de distribución de agua	73
4.4.6.	Armarios y acometidas	74
4.4.7.	Redes de riego.....	74
4.4.8.	Red de Hidrantes.....	74
4.5.	Diseño y características de las redes de saneamiento, alcantarillado y de la depuración	74
4.5.1.	Regulación general	74
4.5.2.	Dimensionamiento de la red	75
4.5.3.	Trazado y características de las redes	75
4.5.4.	Recogida de aguas pluviales.....	75
4.5.5.	Depuraciones de agua	76
4.6.	Diseños y características de las redes de energía eléctrica	76
4.6.1.	Regulación general	76
4.6.2.	Dotaciones.....	77
4.6.3.	Centros de transformación	77
4.6.4.	Trazado de las redes.....	77
4.6.5.	Armarios y Acometidas.....	78
4.7.	Diseño y características del alumbrado público.....	78
4.7.1.	Regulación general	78
4.7.2.	Trazado de redes	78
4.7.3.	Niveles de iluminación	79
4.7.4.	Soportes	79
4.7.5.	Luminarias.....	79
4.7.6.	Criterios de diseño	80
4.7.7.	Centro de mando	81
4.8.	Diseño y características de las redes de telefonía y telecomunicaciones.....	81

4.8.1.	Regulación.....	81
4.8.2.	Características de la red de telefonía.....	81
4.8.3.	Normas para la instalación de antenas de telefonía móvil.....	81
4.9.	Diseño y características de las redes de gas.....	82
4.10.	Diseño y características del arbolado y la jardinería.....	82
4.10.1.	Arbolado Urbano.....	82
4.10.2.	Jardinería.....	83
4.10.3.	Jardines privados.....	84
4.11.	Diseño y características del mobiliario urbano y señalización.....	84
4.12.	Diseño y características de la recogida de basuras.....	85
4.13.	Obras en la vía pública.....	86
4.14.	Diseño y características del tratamiento de los espacios interiores libres de edificación.....	86
4.15.	Modo de recepción de las obras de urbanización.....	86
4.15.1.	Recepción de las obras.....	86
4.15.2.	Seguimiento y control de las obras.....	87
4.15.3.	Modo de actuar en este periodo.....	88
4.15.4.	Coordinación de las obras de edificación.....	90
Capítulo 5.....		93
5. Regulación General de la Edificación.....		93
5.1.	Alcance y ámbito de aplicación.....	93
5.2.	Características y parámetros que delimitan los ámbitos edificables.....	93
5.2.1.	Zonas edificables.....	93
5.2.2.	Parcelas edificables.....	93
5.2.3.	Alineaciones y linderos.....	94
5.2.4.	Rasantes.....	95
5.3.	Características tipológicas de la edificación.....	95
5.3.1.	Concepto de edificación.....	95
5.3.2.	Concepto de Tipología.....	95
5.4.	Definición de la posición de los edificios dentro de las parcelas.....	98
5.4.1.	Áreas de movimiento.....	98
5.4.2.	Ocupación de parcela.....	98
5.4.3.	Líneas de edificación.....	99
5.5.	Parámetros que definen el aprovechamiento edificable.....	100
5.5.1.	Alturas de la edificación.....	100
5.5.2.	Superficies de la edificación.....	102
5.5.3.	Edificabilidad.....	104
5.5.4.	Densidad.....	104
5.5.5.	Modo de aplicar los parámetros netos o brutos.....	104
5.6.	Características de las edificaciones.....	105
5.6.1.	Condiciones que deben de cumplir los edificios en su conjunto.....	105
5.6.2.	Plantas de la edificación.....	105
5.6.3.	Cerramientos de la edificación.....	107
5.6.4.	Cuerpos de la edificación.....	108
5.6.5.	Patios.....	113
5.6.6.	Elementos exteriores de los edificios.....	115
5.6.7.	Elementos provisionales.....	117
5.6.8.	Espacios específicos de las edificaciones divisibles.....	118
5.7.	Características de los servicios e instalaciones de las edificaciones.....	120
5.7.1.	Servicios Higiénicos.....	120
5.7.2.	Servicios de accesibilidad.....	123
5.7.3.	Instalaciones del edificio.....	124
5.7.4.	Servicios e Instalaciones Especiales.....	125
5.7.5.	Servicios de aparcamientos.....	126
5.8.	Características de los elementos complementarios a la edificación.....	130
5.8.1.	Cerramientos y movimientos de tierra de las parcelas.....	130
5.8.2.	Edificaciones auxiliares exteriores.....	131
5.8.3.	Instalaciones deportivas.....	131
5.8.4.	Ajardinamientos interiores de parcela.....	132
5.8.5.	Urbanización y mobiliario de las parcelas.....	132
Capítulo 6.....		133
6. Regulación General de los usos urbanísticos.....		133
6.1.	Características y grupos de usos urbanísticos.....	133
6.1.1.	Modo de definición de los usos urbanísticos.....	133
6.1.2.	Grupos de usos.....	134
6.1.3.	Situaciones de uso.....	134
6.2.	Niveles y diferenciación urbanística de los usos.....	135
6.2.1.	Niveles de los usos urbanísticos en razón de su calificación.....	135
6.2.2.	Otros criterios de diferenciación de los usos.....	135

6.3.	Forma de regulación de los usos urbanísticos.....	136
6.4.	Grupo I - Usos residenciales	137
6.4.1.	Condiciones generales de los usos residenciales.....	137
6.4.2.	Tipo de usos residenciales.....	139
6.5.	Grupo II - Usos industriales.....	141
6.5.1.	Condiciones generales de los usos industriales	141
6.5.2.	Tipos de usos industriales.....	143
6.6.	Grupo III – Uso de servicios	145
6.6.1.	Condiciones generales de los usos de servicios.	145
6.6.2.	Tipo de usos de servicios	147
6.7.	Grupo IV – Usos de los espacios libres.....	157
6.7.1.	Condiciones generales de los espacios libres	157
6.7.2.	Tipo de usos libres	158
6.8.	Grupo V – Usos naturales	159
6.8.1.	Condiciones generales de los usos naturales	159
6.8.2.	Tipos de usos naturales.....	159
Capítulo 7		162
7.	Regulación General de las Protecciones	162
7.1.	Alcance y contenido de estas Normas Ambientales.....	162
7.2.	Marco legal de protección ambiental	162
7.2.1.	Estudios de impacto ambiental	162
7.2.2.	Ordenación del Territorio y Urbanismo	163
7.2.3.	Figuras de Protección y Espacios Protegidos.....	164
7.2.4.	Contaminación Atmosférica y Calidad del Aire.....	165
7.2.5.	Aguas.....	166
7.2.6.	Residuos.....	168
7.2.7.	Patrimonio Histórico.....	169
7.3.	Protección del Medio Ambiente	170
7.3.1.	Responsabilidad en la conservación del medio ambiente.....	170
7.3.2.	Alcance de la protección medioambiental.....	170
7.4.	Protección del paisaje natural	171
7.5.	Protección del arbolado y la vegetación	172
7.6.	Protección del paisaje urbano	173
7.6.1.	Protección de las visualizaciones urbanas.....	173
7.6.2.	Protección de los espacios viarios.	174
7.6.3.	Protección de los espacios verdes	176
7.6.4.	Infracciones	177
7.6.5.	Normas para la mejora urbana.....	178
7.7.	Protección de los impactos acústicos y vibratorios.....	179
7.7.1.	Regulación y exigencias	179
7.7.2.	Norma de ruidos y vibraciones	179
7.7.2.1	Objeto	179
7.7.2.2	Ámbito de aplicación	179
7.7.2.3	Competencia administrativa	180
7.7.2.4	Acción Pública	180
7.7.2.5	Calidad acústica	180
7.7.2.6	Criterios para la medida de ruidos provocados por emisores acústicos fijos	181
7.7.2.7	Criterios de Valoración de la Afección Sonora	182
7.7.2.8	Criterios para la medida de niveles sonoros ambientales.....	183
7.7.2.9	Criterios de caracterización acústica	183
7.7.2.10	Medida y valoración del ruido producido por vehículos a motor.....	183
7.7.2.11	Condiciones Acústicas Generales para edificaciones.....	184
7.7.2.12	Actividades catalogadas y zonificación.....	184
7.7.2.13	Obligatoriedad de la presentación del Estudio Acústico.....	184
7.7.2.14	Descripción de la actividad e instalaciones	184
7.7.2.15	Estimación del nivel de emisión de los focos sonoros	184
7.7.2.16	Valoración de los resultados del aislamiento acústico como requisito previo a la licencia de apertura. 185	
7.7.2.17	Régimen de actividades singulares	185
7.7.2.18	Normas de control y disciplina acústica	189
7.8.	Protección de los vertidos y contaminaciones	194
7.8.1.	Vertidos sólidos.....	194
7.8.2.	Vertidos líquidos de aguas residuales.....	195
7.8.3.	Vertidos gaseosos	197
7.9.	Protecciones Específicas del Medio Urbano	197
7.9.1.	Protección contra incendios.....	197
7.9.2.	Protección lumínica y electromagnética.....	197
7.9.3.	Protección para la supresión de barreras físicas	198
7.10.	Protección de los Recursos Naturales.....	203

7.11.	Protección de las Redes de Infraestructura	205
7.12.	Protección de las Redes de Transportes	205
Capítulo 8		207
8.	Normas Particulares del Suelo Urbano	207
8.1.	Alcance y ámbito de las Normas Particulares	207
8.2.	Ordenación y usos pormenorizados.....	207
8.3.	Requisitos particulares para la ejecución del suelo urbano	208
8.4.	Regulación específica de ámbitos.....	209
8.5.	Normas Particulares de Zonas de Ordenación Urbanística	210
8.5.1.	Zona residencial de CASCO ANTIGUO (CA)	210
8.5.2.	Zona RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)	212
8.5.3.	Zona de ACTIVIDADES ECONOMICAS.....	216
8.5.4.	Zona TERCIARIA COMERCIAL (TC)	217
8.5.5.	Zona de EQUIPAMIENTOS (EQ).....	218
8.5.6.	Zonas DEPORTIVAS ESPECIALES (DE)	220
8.5.7.	Zonas VERDES PÚBLICAS (VP).....	220
8.5.8.	Zona de INFRAESTRUCTURAS URBANAS (IU)	221
8.5.9.	Zona de la RED VIARIA (RV)	222
8.6.	Cuadro Resumen de las Normas Particulares de Zona	224
Capítulo 9		225
9.	Normas Particulares del Suelo Urbanizable	225
9.1.	Alcance y ámbito de aplicación.....	225
9.2.	Ordenación y usos pormenorizados.....	225
9.3.	Requisitos particulares para la ejecución del Suelo Urbanizable	226
9.3.1.	Medidas necesarias para la integración ambiental del planeamiento	228
9.4.	Condiciones específicas para el desarrollo de cada Sector	229
Capítulo 10		232
10.	Regulación específica del Suelo Rústico	232
10.1.	Alcance y ámbitos de aplicación	232
10.2.	Categorías de Suelos Rústicos	232
10.2.1.	Suelos Rústicos de Reserva	232
10.2.2.	Suelos Rústicos No Urbanizables Especialmente Protegidos	232
10.3.	Régimen aplicable a todo el Suelo Rústico	233
10.3.1.	Criterios de utilización general de Suelo Rústico	235
10.3.2.	Desarrollo mediante instrumentos de Planeamiento	236
10.3.3.	Segregaciones parcelarias y autorizaciones exigibles.....	236
10.3.4.	Obras, instalaciones y edificaciones permitidas.	238
10.3.5.	Condiciones particulares que deben cumplir las edificaciones	239
10.4.	Condiciones particulares para el Suelo Rústico con Protección específica	241
10.4.1.	Superposición de protecciones.....	241
10.4.2.	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental.....	241
10.4.3.	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental. Dominio Público Hidráulico.....	242
10.4.4.	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental. Vías Pecuarias.....	243
10.4.5.	Condiciones particulares del Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural. Espacios arbolados naturales	243
Anexo.- Fichas de Ordenación y Gestión		246

Documento III.- Normas Urbanísticas

Capítulo 1

1. Alcance y contenido de las Normas Urbanísticas

1.1. Objeto y fundamento de las Normas Urbanísticas

Se redactan las presentes Normas al objeto de diferenciar el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo, tal y como establece el artículo 2 y 24.1 de la Ley 1/2003, por la que se modifica la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, en adelante L.O.T.A.U., para el desarrollo de las determinaciones contenidas en el Plan General.

Las presentes Normas Urbanísticas forman, por tanto, parte del Plan de Ordenación Municipal, que es el instrumento de ordenación integral del municipio, que clasifica suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando, a través de sí mismo o de los instrumentos que desarrollen el Plan General, las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

1.2. Vigencia y ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación en el espacio del Plan de Ordenación Municipal, corresponde a la totalidad del término municipal, y el ámbito de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, en la forma que establece el artículo 42 de la L.O.T.A.U., y 157 del Reglamento de Planeamiento.

El periodo de vigencia del Plan General será indefinido, de acuerdo con lo señalado en el artículo 42.3 de la L.O.T.A.U. de Castilla-La Mancha y artículo 159 del Reglamento de Planeamiento.

1.3. Régimen jurídico

Las presentes Normas Urbanísticas se encuadran jurídicamente en la legislación urbanística de la Comunidad de Castilla-La Mancha, constituida por la Ley del Suelo 1/2003, de 17 de Enero, de modificación de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de la Comunidad de Castilla-La Mancha, Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004, Reglamento del Suelo Rústico de la L.O.T.A.U., aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio de 2004, Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones, instalaciones en Suelo Rústico, aprobada por Orden de 31 de marzo de 2003 de la Consejería de Obras Públicas, Ley 6/1998 de 13 de Abril, del Suelo y Valoraciones, modificada por R.D. 4/2000, de 23 de Junio, de medidas urgentes de liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes y subsidiariamente el texto refundido de la Ley del Suelo de 1976 y los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina, así como aquellos artículos del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 aprobado por R.D. Legislativo 1/1992 de 26 de Junio que no estén derogados por la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/97 de 20 de Marzo de 1997.

Además será de aplicación la regulación específica y sectorial que en materia de suelo y edificaciones sea complementaria a la legislación urbanística estatal y autonómica.

1.4. Efectos de la aprobación del Plan de Ordenación Municipal

El Plan de Ordenación Municipal, así como los Planes y Proyectos que lo desarrollan, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, y el contenido íntegro de la parte del mismo cuya publicación exige la Legislación de Régimen Local serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación del Plan de Ordenación Municipal y los instrumentos que lo desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen urbanístico aplicable a cada finca, en virtud de lo dispuesto en el artículo 42.f de la L.O.T.A.U., y 157 b) del Reglamento de Planeamiento.

La ejecutividad del planeamiento implica que desde el día siguiente a la publicación del mismo en la forma señalada en el artículo 42 de la L.O.T.A.U., quedan declaradas de utilidad pública las actuaciones en él previstas a los fines de expropiación o imposición de servidumbres y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes que sean destinados por el Plan General al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los supuestos y en las condiciones en que se establezcan, así como las conexiones exteriores con las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

La aprobación del planeamiento supone, en general, la vinculación de los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones, al destino que resulte de su clasificación y calificación y al Régimen Urbanístico que les sea de aplicación.

1.5. Documentación del Plan de Ordenación Municipal y criterios de vinculación

El Plan General está constituido por los siguientes documentos:

Documento I.- Memoria

Documento II.- Planos

- Documento II.- Volumen 1.- Planos de Información
- Documento II.- Volumen 2.- Planos de Ordenación

Documento III.- Normas Urbanísticas

Documento IV.- Informe de Alegaciones e Informes Sectoriales

Documento V.- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y Catálogo de Suelo Residencial Público

Documento VI.- Estudio Ambiental

- Documento VI.- Volumen 1.- Memoria
- Documento VI.- Volumen 2.- Planos
- Documento VI.- Volumen 3.- Estudio Hidrológico

Documento VII.- Plan Director de Obras Hidráulicas

- Documento VII.- Volumen 1.- Memoria
- Documento VII.- Volumen 2.- Planos

Documento VIII.- Estudio de Movilidad y Accesibilidad

- Documento VIII.- Volumen 1.- Memoria
- Documento VIII.- Volumen 2.- Planos

Tienen carácter vinculante en el Plan General, los siguientes documentos:

- Los Planos de Ordenación.
- Las Normas Urbanísticas.
- Las Fichas de Ordenación y Gestión.
- El Catálogo de Bienes a Proteger.

El resto de los documentos del Plan General, tienen a los efectos de valor jurídico, la de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

1.6. Contenido y regulación de las Normas Urbanísticas

Su contenido contempla las exigencias de la legislación vigente aplicable haciendo la distinción de determinaciones que exige el artículo 24.1 y 2 de la L.O.T.A.U., entre las determinaciones de ordenación estructural y de ordenación detallada, a los efectos, entre otros, de aplicar los criterios que establece dicha Ley sobre las modificaciones del planeamiento (art. 40 y 41 de la L.O.T.A.U.), y el Régimen de Innovaciones de la Ordenación (art. 39 de la L.O.T.A.U.).

La regulación se realiza de forma secuencial con el siguiente desarrollo:

- **Normas Generales, que afectan a la totalidad del suelo.**

Están constituidas por los siguientes Capítulos:

Capítulo 1º.- Alcance y Contenido de las Normas Urbanísticas, que señalan la aplicación de las Normas, su interpretación y sus modificaciones.

Capítulo 2º.- Régimen Jurídico del Suelo y de la Ejecución Urbanística, que desarrolla lo referente a los derechos y obligaciones de cada clase de suelo y la forma de ejecutar el Plan.

Capítulo 3º.- Regulación General de Licencias y Autorizaciones, que establece los procedimientos administrativos de concesión de permisos para edificar y para el uso de las edificaciones.

Capítulo 4º.- Regulación General de Urbanización, que establece las normas de calidad y características de los elementos de urbanización.

Capítulo 5º.- Regulación General de la Edificación, que establece todos los conceptos y exigencias generales para llevar a cabo la edificación.

Capítulo 6º.- Regulación General de los Usos Urbanísticos, que pormenoriza los usos urbanos posibles, sus condiciones específicas y características de ubicación.

Capítulo 7º.- Regulación General de las Protecciones, que señala todo el conjunto de protecciones que deben ser tenidos en cuenta en el desarrollo urbanístico.

- **Normas particulares, que afectan únicamente a las diferentes clases de suelo.**

Capítulo 8º.- Normas Particulares del Suelo Urbano, que destine los parámetros de detalle de la edificación y posible utilización del medio urbano, con remisión a los ámbitos en que se subdivide.

Capítulo 9º.- Normas Particulares del Suelo Urbanizable, que establecen las condiciones particulares previstas para los futuros desarrollos urbanos.

Capítulo 10º.- Regulación Específica del Suelo Rústico, donde se completa el conjunto de protecciones de este suelo, y se regula su utilización.

Forman parte de las presentes Normas Urbanísticas las Fichas de Ordenación y Gestión que se establecen para cada ámbito delimitado en el presente Plan y que constituyen el Anexo a las Normas.

Constituyen también parte de las presentes Normas la regulación específica del Catálogo que se incorpora como Documento V y que relaciona los bienes catalogados, que deben ser objeto de protección específica, y las protecciones arqueológicas del municipio.

Quedan asimismo incorporadas a las presente Normas cuantas determinaciones vinculantes y correcciones legales se deduzcan de los informes de las Consejerías y Organismos competentes.

1.7. Conocimiento obligado de las Normas

Las presentes Normas Urbanísticas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de Planes, Urbanizaciones, Parcelaciones o Edificaciones que desarrolle el Plan de Ordenación Municipal de El Casar.

Para toda infracción que contravenga a las mismas, serán de aplicación las disposiciones reguladas en los artículos 183 a 191 de la L.O.T.A.U.

1.8. Competencias e interpretaciones

Las competencias de aplicación de estas Normas Urbanísticas, le corresponde únicamente al Ayuntamiento, sin perjuicio de las que le puedan corresponder a la Comisión de Urbanismo de la Consejería de Urbanismo y Vivienda y a los demás organismos con competencias sectoriales, todo ello, dentro del marco de su ámbito competencial y con arreglo a las disposiciones legales para su aplicación.

En este sentido la interpretación de la normativa será ejercida por el Ayuntamiento, atendiendo al contenido del presente cuerpo normativo y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria del Plan.

Reglas de interpretación y aplicación de las Normas:

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

En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo, y en el caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

En la interpretación de los textos de las Normas Urbanísticas prevalecerán las condiciones más restrictivas de aprovechamientos y usos, las más favorables a equipamientos urbanos, mejora de los espacios libres, mejor conservación del patrimonio protegido, menor deterioro del ambiente natural del paisaje y de la imagen urbana y mayor interés más general para la colectividad.

En todo caso prevalecerán las determinaciones de las Normas Particulares sobre las Generales y las Normas sobre los Planos.

Asimismo, prevalecerá sobre estas Normas cuantas regulaciones efectúe la Consejería de Urbanismo y Vivienda de la Comunidad Autónoma, en desarrollo de la L.O.T.A.U., tales como Instrucciones Técnicas, etc.

Aún cuando no se especifiquen las disposiciones legales de carácter sectorial, o cuando las referenciadas hubiesen sido objeto de modificación posterior, no estará justificado su incumplimiento.

Asimismo cuando existan problemas de interpretación ante las condiciones especificadas por las disposiciones sectoriales vigentes y el Plan de Ordenación Municipal, prevalecerá éste último, salvo que de su aplicación se derive una situación de ilegalidad en el cumplimiento de la legislación aplicable.

En todos aquellos casos en los que la aplicación del Plan de Ordenación Municipal diera lugar a problemas de indeterminación o interpretación, corresponderá al Ayuntamiento aprobar a través de las Ordenanzas Municipales la regulación pertinente.

Si se produjesen contradicciones entre mediciones sobre plano y la realidad, prevalecerá esta última, y si se diesen entre superficies fijas y coeficientes y porcentajes, también se aplicarán estos últimos.

1.9. Inspección y control para su correcta aplicación

La inspección del uso del suelo, parcelaciones y reparcelaciones, obras e instalaciones, etc., se efectuará por el Ayuntamiento y por la Comisión de Urbanismo a través de sus respectivos Servicios de Inspección.

Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras y las Comunidades de Propietarios, podrán asistir al Ayuntamiento, dando cuenta de las infracciones urbanísticas que se cometieran dentro del ámbito territorial de su competencia.

1.10. Revisión y modificaciones del Plan de Ordenación Municipal

1.10.1. Modificaciones del Plan de Ordenación Municipal.

El Plan de Ordenación Municipal se podrá modificar puntualmente cuando se incumplan los plazos de ejecución que determinan los Programas de Actuación para el desarrollo concreto de cada Unidad de Ejecución, o Sector regulados en las Normas Particulares, debiéndose llevar a efecto dicha Modificación con el alcance y en los plazos que se fijen para ello en dichas regulaciones, en función de los criterios de vigencia de cada una de las determinaciones de las Normas, cumpliendo en todo caso lo señalado en los artículos 40, 41 y 42 de la L.O.T.A.U., así como los artículos 119 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, relativos a las previsiones sobre Revisión y Modificación de los Planes y a los plazos y procedimientos de su aprobación.

En todo caso, no se considerarán modificaciones del Plan General:

- Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reservan al planeamiento de desarrollo como consecuencia de su mayor detalle, y que no superaran en ningún caso la proporción de un 5 % respecto a las establecidas por el Plan de Ordenación Municipal.
- Los reajustes que justificadamente se requieren para ejecución del planeamiento en la delimitación de Unidades de Ejecución, como resultado de las comprobaciones topográficas definitivas, debiéndose respetar en todo caso las definiciones viarias y alineaciones de protección y los porcentajes de suelo público.
- La aprobación de Ordenanzas Municipales complementarias a las determinaciones de las Normas Urbanísticas, se hallen o no previstas en ellas.
- La sustitución de un uso dotacional de titularidad pública por otro, igualmente dotacional y de titularidad pública, debiéndose justificar en todo caso, la innecesariedad del uso en el caso de estar señalado por el Plan de Ordenación Municipal y la adecuación del propuesto a las necesidades dotacionales del municipio.

- Las Modificaciones del Catálogo producidas por la aprobación de Planes Especiales de Protección dirigidas a una preservación del patrimonio histórico más preciso.

1.10.2. Revisión del Plan de Ordenación Municipal.

Conforme a lo establecido en los artículos 39 y 40 de la L.O.T.A.U., y el artículo 118 del Reglamento de Planeamiento, se revisará el Plan si existiese un Plan de carácter supramunicipal que dispusiera la revisión del presente Plan de Ordenación Municipal, conforme a lo establecido en el mencionado Texto Legislativo.

Sin perjuicio de los supuestos considerados en la norma precedente procederá a la revisión del presente Plan General siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales.

Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

- Elección de un modelo territorial o estructural general distinto del previsto en este Plan.
- Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en este Plan.
- Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en este Plan General.
- La disminución de las superficies reservadas a espacios libres públicos.
- Las variaciones que afecten a la clasificación del suelo.

Capítulo 2

2. Régimen Jurídico del Suelo y de la Ejecución Urbanística

2.1. Conceptos de suelo y de división y parcelación

Se aplica el concepto jurídico de **Suelo** a las superficies del terreno que comprende el territorio a efectos de su ordenación urbanística.

El suelo, con independencia de su caracterización y de la regulación del régimen urbanístico que le es aplicable y que se describe en el apartado siguiente, presenta diferentes situaciones en función de su nivel de ordenación, urbanización o edificación.

Para reflejar estas situaciones se usan las siguientes acepciones:

Suelo Rústico: es aquel que se encuentra en su estado natural.

Suelo Clasificado: es aquel que cuenta en el planeamiento general del municipio con una clasificación urbanística suficiente para ser transformado en medio urbano.

Suelo Ordenado: es aquel que cuenta con una ordenación pormenorizada aprobada o planificada, y por lo tanto con diferenciación entre zonas edificables, red viaria, zonas verdes etc., con independencia de que esté o no urbanizado.

Suelo Gestionado: es aquel que ha sufrido las modificaciones jurídicas necesarias para que las superficies de dominio público formen parte del patrimonio municipal y el resto de superficies estén distribuidas entre los propietarios promotores.

Suelo Urbanizado: es aquel que tiene terminada su urbanización.

Suelo Parcelado: es aquel que se encuentra dividido para poder soportar de forma independiente las futuras edificaciones.

Suelo Vacante: es aquel que estando urbanizado y parcelado, carece de edificación y se podría edificar de inmediato.

Solar: Corresponde a la denominación de una parcela edificable totalmente urbanizada.

A su vez, el suelo puede ser objeto de un proceso de división, mediante las siguientes actuaciones:

Parcelación del suelo

Por parcelación del suelo se entiende todo acto de división material o segregación de terrenos o fincas, con independencia de cual sea su caracterización a efectos de la legislación hipotecaria. Por tanto, para que exista parcelación basta que se efectúen actos, (aunque no tengan trascendencia física en el terreno), o que se realicen declaraciones formales en documentos públicos o privados, con independencia de que estén inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

Cabe distinguir respecto de este concepto las siguientes pormenorizaciones:

- **Parcelación rústica:** aquella que se realiza sobre las fincas que constituyen el territorio y que se reflejan en los planos parcelarios del catastro de rústica.
- **Parcelación urbana:** se entiende por este término la parcelación que se realiza en suelo urbano, bien sea como resultado de una ordenación urbanística, bien sea por efectuarse sobre las fincas que componen el núcleo de población originario, y que refleja el plano del catastro de urbana.

Parcelación urbanística del suelo.

Es aquella que pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población (residente o no) en desarrollo de una ordenación prevista por el planeamiento general o por el planeamiento de desarrollo.

Parcelación ilegal.

Se entiende por este término las parcelaciones que se realicen sin cumplir las condiciones exigidas en el planeamiento, o cuando no existiendo planeamiento se realicen con la intención manifiesta o encubierta a llevar a cabo su posterior edificación para constituir un núcleo de población (residente o no).

2.2. Regulación del Régimen Urbanístico aplicable al suelo

El Régimen Urbanístico del Suelo corresponde al conjunto de determinaciones del Plan de Ordenación Municipal que establecen los derechos y obligaciones de la propiedad del suelo, y las posibilidades de desarrollarlo y utilizarlo. Estas determinaciones son las que señalan los artículos 2, 3, 4 y 5 de la Ley 6/98, de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones modificada por el Real Decreto Ley 4/2000 y en el Capítulo II, del Título IV, de la L.O.T.A.U..

El Plan de Ordenación Municipal, atendiendo estas determinaciones, regula el Régimen del Suelo, definiendo los siguientes aspectos:

- 1º Las **clases de suelo** que existen en el municipio y las condiciones para su desarrollo.
- 2º Los **derechos y obligaciones** de la propiedad en cada una de ellas.
- 3º Los **ámbitos urbanísticos** para efectuar el desarrollo urbanístico.
- 4º El contenido y aprobación de los **instrumentos que lo desarrollan**.
- 5º Programación del **desarrollo de los ámbitos**.
- 6º Los requisitos generales para la **ejecución urbanística**.
- 7º Las condiciones para su **utilización**.
- 8º El régimen de las **situaciones preexistentes**.
- 9º Las **infracciones** y los incumplimientos urbanísticos

A su vez, tiene en cuenta la función social de la propiedad, delimitada por el contenido legal al que se ha aludido, y por tanto, prevé la obligada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística con el respeto al justo reparto entre los afectados de los beneficios y cargas que se derivan del planeamiento.

2.3. Clasificación urbanística del suelo y condiciones de desarrollo

El Plan de Ordenación Municipal divide el territorio municipal dependiendo de su incorporación o no al proceso urbanístico y en función de la situación de hecho, tal y como establece la Ley en el Capítulo 1º del Título IV de la L.O.T.A.U., en las siguientes Clases de Suelo:

2.3.1. Suelo urbano

Constituye el suelo urbano, el conjunto de terrenos que reúnen los requisitos exigidos en el artículo 45 de la L.O.T.A.U., y artículos 10 y 105 del Reglamento de Planeamiento por ser un suelo ya transformado, al contar como mínimo con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, y suministro de electricidad y por tanto tener condición de solar, o bien por estar parcialmente urbanizados conforme a las determinaciones del artículo anteriormente mencionado, o por estar consolidado por la edificación, y a su vez que en ejecución del planeamiento haya sido urbanizado de acuerdo con el mismo.

Así pueden ser Suelos Urbanos por dos circunstancias:

Establecida la clasificación directamente por el Planeamiento.

- Por tener los servicios necesarios para ser solar urbanizado o estar parcialmente urbanizado a falta de la ejecución de alguna obra de urbanización o bien la cesión de espacios públicos, siempre que sea posible subsanar la deficiencia mediante un Proyecto de Urbanización Simplificado conforme a lo establecido en el art. 111 de la L.O.T.A.U. y 99.2 del Reglamento de Planeamiento.
- Por ser áreas ocupadas como mínimo en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios necesarias para adquirir la condición de delimitadas, bien por Zonas de Ordenación Urbanística, bien por núcleos de población.

Adquirida por ejecución del Planeamiento Pormenorizado.

Dentro del Suelo Urbano se distingue, conforme se regula en el artículo 45 de la L.O.T.A.U., y en el artículo 105 del Reglamento de Planeamiento, las siguientes categorías:

A) Suelo Urbano Consolidado Finalista.

- **Suelo Finalista..... UR-CO.F.**

Corresponde al suelo que tiene carácter de “solar” y permite su edificación directa en desarrollo de las Normas Particulares aplicables a la calificación que les asigne el Plan de Ordenación, o a aquellos suelos que no tienen la condición de solar pero tienen alguna deficiencia de urbanización, subsanable mediante Proyecto de Urbanización simplificado simultánea a la del Proyecto de Edificación (art. 111.3 de la L.O.T.A.U y art. 99.2 del Reglamento de Planeamiento), si el planeamiento mantiene el aprovechamiento existente, o están pendientes de alguna cesión de suelo como consecuencia de una modificación de alineaciones

B) Suelo Urbano No Consolidado.

Corresponde a terrenos que carecen de toda o, de parte de la urbanización, o bien a suelos urbanos que incrementan su aprovechamiento respecto de la situación urbanística anterior, y pueden estar en la situación de:

- **En Ejecución UR-NC.E.**

Suelos clasificados como Urbanos no Consolidados en el planeamiento anterior y que se encuentran en proceso de ejecución conforme a las determinaciones contempladas en el mismo, en el momento de la redacción del presente POM.

- **Remitidos..... UR-NC.R.**

Corresponden a aquellos ámbitos de suelo urbano no consolidado que delimita el presente Plan de Ordenación Municipal para remitir su desarrollo de ordenación pormenorizada al correspondiente Plan de Reforma Interior o Plan Especial, o cualquier otra figura de planeamiento de desarrollo. Su ejecución exige el correspondiente Proyecto de Obra o de Urbanización, y su gestión el Proyecto de Equidistribución correspondiente.

- **Incorporados UR-NC.I.**

Corresponden a aquellos ámbitos que se ha aprobado su planeamiento de desarrollo y/o proyectos de gestión y/o de urbanización, conforme al Planeamiento General anterior, y que se encuentran en proceso de reparcelación o urbanización de acuerdo con las determinaciones aprobadas anteriormente.

- **Con Ordenación Detallada UR-NC.D.**

Corresponden a aquellos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado que delimita el Plan General y contempla su ordenación detallada, legitimando de esta forma directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamientos adicionales.

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante la presentación de un Proyecto de Urbanización de las características que determinan los art. 98 y siguientes del Reglamento de Planeamientos, así como al documento de equidistribución pertinente en cada caso.

El conjunto del suelo urbano se cuantifica en la Memoria, se refleja gráficamente en los Planos de Clasificación y Calificación de Suelo, y se regula de forma particular para cada zona en que se divide el suelo en las Normas Particulares del Suelo Urbano y en las Fichas de los ámbitos de gestión. Es también de aplicación la Normativa del Catálogo de Bienes a Proteger, que a estos efectos, constituye anexo de las presentes Normas Urbanísticas.

2.3.2. Suelo Rústico

Está constituido por los terrenos del término municipal en los que concurre alguna de las circunstancias que se regulan en el artículo 9 de la Ley 6/98 de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como las que establecen la L.O.T.A.U., en su artículo 47, y los establecidos en el art. 107 del Reglamento de Planeamiento y el art.2 del Reglamento de Suelo Rústico.

En este suelo se distinguen las siguientes categorías en función de la protección que se establezca:

A) Suelo Rústico No Urbanizable Especialmente ProtegidoSRNU-EP

Corresponde a aquellos terrenos, que bien por legislaciones específicas, o por proyectos territoriales o sectoriales concretos o porque así lo considera adecuado el Plan de Ordenación, tienen una protección que se incorpora al Plan General de forma automática y obligatoria, como son las protecciones de arroyos, las vías pecuarias, las servidumbres de carreteras o ferrocarril, los parques regionales, los pasillos aéreos.

Estos Suelos No Urbanizables Especialmente Protegidos se diferencian en los siguientes subcategorías específicas de este Plan en el marco de lo establecido en el artículo 4 del Reglamento de Suelo Rústico:

- Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental.
- Rústico No Urbanizable de Protección Natural. Espacios de Arbolado Natural.
- Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental. Dominio Público Hidráulico.
- Rústico No Urbanizable de Protección de Vías Pecuarias.

B) Suelo Rústico de ReservaSR-R

Se corresponde con una categoría de Suelo intermedia entre el Suelo Urbanizable y los que se adscriban a la categoría del SRNU-EP, según el artículo 6 del Reglamento de Planeamiento, por no ser merecedores de una especial protección. En este tipo de suelo se mantiene la posibilidad del desarrollo e implantación de actividades y usos propios del Suelo Rústico históricamente denominado Común, además, se admite la aptitud legal para ser transformado, y por tanto, la posibilidad añadida de su incorporación al proceso urbanizador, siempre que se cumplan los requisitos y las condiciones que al efecto se establecen en el presente Plan de Ordenación Municipal.

2.3.3. Suelo Urbanizable

Constituye el suelo urbanizable el conjunto de terrenos, que de acuerdo con lo señalado en los artículos 10 de la Ley 6/1998 de Régimen del Suelo y Valoraciones, y artículo 46 de la L.O.T.A.U., y art. 106 del Reglamento de Planeamiento, no tengan la condición de urbano o rústico en el Plan de Ordenación Municipal, y éste los adscriba a esta clase de suelo. Podrán ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística, en el propio Plan de Ordenación, y en su caso, en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento que se aprueben.

En el Suelo Urbanizable se distingue con tres categorías, en función del cumplimiento del apartado 2 del artículo 24 de la Ley 1/2004:

- Suelo Urbanizable Incorporado, corresponde a aquel suelo con ordenación aprobado que se incorpora al presente Plan.
- Suelo Urbanizable Delimitado, corresponde a los sectores delimitados para el desarrollo independiente de cada ámbito.
- Suelo Urbanización con Ordenación Detallada, que corresponde a aquellos suelos que se ordenan directamente en el Plan para atender la demanda más inmediata de desarrollo.

El Suelo Urbanizable se cuantifica en la Memoria en función de las previsiones de crecimiento, se refleja gráficamente en los Planos de Clasificación y Calificación de Suelo, y se regula de forma específica en las Normas Particulares del suelo urbanizable de las Normas del presente POM, con reflejo de sus condiciones particulares de las Fichas de cada ámbito.

El presente Plan de Ordenación establece en este tipo de suelo, las determinaciones contempladas en el art. 24 de la L.O.T.A.U. y el art. 38 del Reglamento de Planeamiento, definiendo el orden básico de prioridades de ejecución del mismo, su uso global mayoritario, la intensidad y densidad máxima edificatoria de los mismos, la definición de las distintas Áreas de Reparto y su Aprovechamiento Tipo y la cuantificación de suelos de cesión obligatoria destinados a equipamientos, espacios libres e infraestructuras.

2.4. Los Sistemas Generales

Constituyen los Sistemas Generales aquellos terrenos del municipio que tienen el carácter de elementos fundamentales del territorio por corresponder a la base de la estructura general y orgánica del municipio, y que están destinados a red viaria, zonas verdes, equipamientos y servicios urbanos y de infraestructuras de titularidad pública, que el Plan General prevé para su utilización general para todo el municipio.

Los terrenos destinados a Sistemas Generales sin perjuicio de que puedan tener la consideración de suelo rústico y se adscriben en algunos casos a los efectos de su obtención al suelo Urbano o Urbanizable, pudiendo obtenerse también por la simple declaración de utilidad pública en los términos señalados en el artículo 1.4 de estas Normas mediante expropiación, u ocupación directa conforme al art. 128 de la L.O.T.A.U., conforme prevé la legislación urbanística vigente.

- **Sistemas Generales Adscritos**

Corresponde a aquellos Sistemas Generales que en virtud de las determinaciones de estas Normas o por convenios anteriores, se adscriben a las diferentes clases de suelo a los efectos de su obtención y que quedan vinculados por lo tanto al desarrollo de los ámbitos del suelo urbano o urbanizable en cada caso.

El conjunto de Sistemas Generales se determina en las Normas Particulares de cada tipo de suelo, y en las Fichas de Ordenación y Gestión.

2.5. Derechos y obligaciones de la propiedad en cada clase de suelo

En función de la clasificación del suelo, el Capítulo II de la Ley 6/1998, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, establece los derechos y obligaciones de los propietarios, así como el Capítulo II del Título IV de la L.O.T.A.U., y el Reglamento de Suelo Rústico, que regula específicamente cada suelo en los siguientes apartados.

- El Suelo Urbano, en el artículo 69.
- El Suelo Urbanizable, en los artículos 67 y 68.
- El Suelo Rústico, en los artículos 54 a 66 y siguientes.

En los suelos urbanos, cuando se establezcan determinaciones de Actuaciones Aisladas o Unidades de Actuación para completar la urbanización, pero que con anterioridad han cumplido las obligaciones de distribución de beneficios y cargas, no procederá la cesión del 10% del aprovechamiento del ámbito, salvo que se produjesen incrementos de aprovechamiento respecto al planeamiento anterior. Igualmente, no se exigirá esta cesión cuando se trate de operaciones de mejora en los suelos consolidados a través de Planes Especiales.

Los suelos urbanizables, en tanto no se aprueben los correspondientes PAU'S, se entiende que se trata de Suelo Urbanizable Sin Programar, y su régimen de aplicación será el correspondiente al rústico de reserva, conforme a lo establecido en el art. 67 de la L.O.T.A.U.

El suelo rústico que se delimite ámbito de gestión y sistema general se ajustará en su obtención y adscripción a lo establecido en la Ficha correspondiente.

El suelo rústico de reserva tendrá condicionado su desarrollo a la previa aprobación del planeamiento de desarrollo de los suelos clasificados directamente como urbanizables por el POM.

El Plan de Ordenación Municipal a través de las presentes Normas Urbanísticas, establece las Normas Generales en lo que a usos se refiere, y las Normas Particulares de cada clase de suelo, sus posibilidades de utilización, basadas en la obligación del propietario de los terrenos a su incorporación al proceso de urbanización en los términos y condiciones regulados en el apartado 2.6 de este Capítulo y en los ámbitos y con los procedimientos señalados en el presente Plan de Ordenación Municipal, con la obligación de dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 21 de la Ley 6/98 sobre subrogación real de los deberes y derechos urbanísticos en la transmisión de fincas, y a lo señalado en el artículo 19 del mismo texto legal sobre los deberes de uso, conservación y rehabilitación.

Por último, el derecho a edificar se ejecutará en los términos que señalan los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2.6. Conceptos de Ámbitos Urbanísticos para el desarrollo del Plan de Ordenación Municipal

A los efectos del desarrollo urbanístico el Plan de Ordenación se delimitan los siguientes ámbitos urbanísticos:

- **Sector**

Corresponden a los ámbitos propios de la ordenación detallada en el suelo urbanizable a efectos de su desarrollo.

- **Polígono**

Corresponde a ámbitos ordenados con anterioridad totalmente consolidados que se han desarrollado de forma conjunta y responden a una unidad urbana homogénea.

- **Zona de Ordenación Urbanística**

Corresponde a las superficies en que se divide la calificación urbanística de los Planes Parciales y del suelo urbano, en función del uso global que tengan, de su intensidad, de la tipología edificatoria homogénea y de las condiciones y tipos de edificación permitidos.

Con esta denominación y según la globalidad de los usos y la pormenorización en su caso, se concretan ámbitos de mayor o menor tamaño.

- **Unidad de Actuación Urbanizadora**

Es el ámbito de actuación delimitado por el Plan a efectos de gestión y ejecución del planeamiento en suelo urbano o urbanizable, con objeto de permitir la distribución justa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, sin perjuicio de las posteriores delimitaciones que con esta misma denominación efectúen los planeamientos parciales que desarrollen el Plan de Ordenación.

- **Actuación Aislada**

Corresponde a un ámbito reducido de suelo que requiere de una actuación independiente para que adquiera titularidad pública por interés general del municipio y complete en su caso la urbanización.

- **Manzana**

Corresponde a las superficies de suelo delimitadas en su perímetro por viales y espacios libres públicos, existentes o previstos en el planeamiento.

- **Parcela**

Corresponde a la porción de suelo, perteneciente a las clases de suelo urbanizable o urbano, de dimensiones mínimas y características típicas, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico en el suelo urbano y urbanizable y vinculado dicho aprovechamiento a todos los efectos, conforme a la ordenación territorial y urbanística.

- **Solar**

Corresponde a una parcela ya dotada con todos los servicios que determine la ordenación urbanística, y que al menos serán los contemplados en el art. 2.3 de la disposición preliminar de la L.O.T.A.U..

- **Edificio**

Corresponde al volumen de edificación que se realiza sobre el suelo, y que constituye unidad independiente, sobre el que está previsto que se desarrollen usos y actividades urbanísticas.

2.7. Contenido y aprobación de los instrumentos que desarrollan el Plan General

Cualquier utilización de los terrenos, según su clasificación urbanística y las condiciones particulares que se regulan para cada clase de suelo, requiere formular y aprobar diferentes instrumentos ya sean de ordenación, gestión, ejecución o edificación, que se aplican sobre los ámbitos urbanísticos concretos que define el Plan General, de acuerdo con los criterios señalados anteriormente y con los siguientes procedimientos:

2.7.1. Proceso de Planeamiento

1) Concepto

Tienen la consideración general de instrumentos de planeamiento la ordenación y división del suelo a través del conjunto de Planes de Ordenación.

El desarrollo de este Plan de Ordenación Municipal se efectuará con la utilización de los siguientes Planes:

- **Planes Parciales**, para la definición de la ordenación detallada en zonas urbanísticas de ordenación en el ámbito de cada Sector completo de Suelo Urbanizable, o como complemento o mejora de la ordenación estructural preexistente.
- **Planes Especiales**, para la definición de transformaciones urbanas, desarrollos de sistemas generales o cualquier previsión de protección específica del suelo o de lo edificado, incluso para la realización de infraestructuras. Los Planes Especiales, desarrollan, complementan o mejoran incluso modificando el Planeamiento Territorial o Urbanístico, cumpliendo diversas cometidas sectoriales de relevancia para la Ordenación Espacial.

Son los instrumentos de desarrollo propios de los Suelos Urbanos no Consolidados Remitidos.

- **Estudios de Detalle**, para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, para la definición de alineaciones y rasantes y volúmenes de las edificaciones, la previsión y reajuste de las mismas.

Los Estudios de Detalle podrán crear nuevos viales y dotaciones públicas, pero no podrán reducir las superficies previstas por el presente Plan de Ordenación Municipal ni podrán alterar la calificación global del suelo, a no ser que se trate de un atribuir un uso dotacional público, ni aumentar el aprovechamiento urbanístico fijado.

No podrán ocasionar perjuicio a terceros ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni prever o autorizar el trasvase de edificabilidades entre manzanas.

2) Contenido y aprobación

Estos documentos se ajustarán en su contenido, formulación y aprobación a lo establecido en la Legislación Urbanística vigente:

Será preceptivo en todas las tramitaciones contar con los informes que corresponde emitir a los órganos de competencia sectorial, en las condiciones y plazos regulados por las legislaciones específicas.

3) Gestión Indirecta.

La actuación por gestión indirecta en orden a la formulación, redacción y tramitación de los instrumentos de planeamiento que se establecen en el presente Plan de Ordenación Municipal, se regula con carácter general en la L.O.T.A.U., especialmente en el Título V.

4) Garantías de aprobación.

A los efectos de la aprobación de los Planes de Ordenación, las condiciones específicas de aprobación por silencio administrativo, y las consecuencias del incumplimiento de las obligaciones, deberes y compromisos, vienen regulados:

- En los artículos 36 y 37 de la L.O.T.A.U.
- En los artículos 131 y siguientes del Reglamento de Planeamiento
- Y en la Ley 6/98, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

2.7.2. Proceso de Gestión Urbanística.

a) Concepto y alcance.

El procedimiento de equidistribuir los beneficios y cargas, y las obligaciones de cesión y los derechos de edificación que prevé el planeamiento general, el planeamiento de desarrollo, o el planeamiento de detalle, se llevará a efecto mediante los instrumentos de gestión que establece el presente Plan de Ordenación, teniendo en cuenta las áreas de reparto del suelo urbanizable y la delimitación de Unidades de Actuación definidas directamente por el Plan de Ordenación de acuerdo con lo previsto por la L.O.T.A.U., o mediante su delimitación posterior o modificación, de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 110 y 114 de la L.O.T.A.U..

b) Procedimiento de ejecución.

Los procedimientos de ejecución del planeamiento se regulan en el Título V de la L.O.T.A.U. y se regirán por las formas de gestión que elija el Ayuntamiento para realizar los Programas de Actuación Urbanizadora que finalmente determinan y organizan la actividad de ejecución de los mismos.

Se establecen a su vez en cada ámbito urbanístico las determinaciones específicas que las presentes Normas Urbanísticas contienen para cada tipo de suelo, propugnando el Plan que su desarrollo se efectúe mediante la gestión indirecta a través de Convenios Urbanísticos que se pacten en virtud de lo establecido en el artículo 11 de la L.O.T.A.U.

c) Contenido y aprobación de los Proyectos de Gestión.

El contenido de los proyectos de gestión, se ajustarán al cumplimiento de lo señalado en la L.O.T.A.U. y el Reglamento de Planeamiento y lo dispuesto en el Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio por el que se aprueban Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Su aprobación se ajustará a lo definido por dichas normas y por la regulación establecida en el artículo 92.5 y 123 de la L.O.T.A.U., así como lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

2.7.3. Proceso de ejecución de la urbanización.

El conjunto de deberes de urbanización, se regulan con carácter general en el Título V y los artículos 14 y 18 de la Ley 6/98.

• **Tipos de proyectos.**

En relación al presente Plan de Ordenación, su ejecución material se llevará a efecto mediante los siguientes Proyectos:

- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Urbanización simplificados.
- Proyectos de Obras de Públicas Ordinarias.

Se diferencian cada uno de ellos según el alcance de las obras, correspondiendo los primeros a proyectos que contienen la totalidad de los servicios y que por su dimensión deben ser tramitados conforme se señala más adelante, y los segundos a proyectos de características parciales para ámbitos de escasa entidad, obras de reparación, renovación o mejoras ordinarias de las obras o servicios existentes o terminación de algún servicio necesario para adquirir la condición de solar, los terceros responden a las determinaciones del art 11. de la L.O.T.A.U. respecto a obras de interés público promovidas por la administración. Sus tramitaciones son específicas y deben responder a lo reflejado en los artículos del Reglamento de Planeamiento.

• **Contenido de los Proyectos.**

El contenido de los Proyectos de Urbanización viene regulado en el artículo 111 de la L.O.T.A.U., y artículos 100 y 101 del Reglamento de Planeamiento, y deberá ajustarse a las determinaciones establecidas en las Normas del presente POM y en las Ordenanzas Municipales que, en su caso, se aprueben.

• **Aprobaciones y autorizaciones.**

Los requisitos generales para la ejecución de la urbanización se regulan en el apartado siguiente, y quedarán sujetos a las autorizaciones y licencias a que hacen referencia las Normas Urbanísticas y a los informes y autorizaciones sectoriales que por razón de su materia les son exigibles de acuerdo con los requisitos citados.

2.7.4. Proceso de edificación.

- **Exigencia previa a la edificación.**

La nueva edificación exigirá en todos los casos el establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de ese, así como la previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización, conforme a lo establecido en el art. 131 de la L.O.T.A.U., así como la previa autorización de parcelación, que se obtiene mediante su definición en los correspondientes:

- Proyectos de Parcelación.

También se podrá realizar la parcelación directamente en los Proyectos de Reparcelación.

- **Tipo de proyectos.**

La ejecución de la edificación y sus modificaciones, así como la utilización de las mismas, se llevará a efecto mediante los siguientes proyectos:

- Proyecto de Edificación.
- Proyecto de Obra Menor.
- Proyectos de Actividades.
- Proyecto de Demolición.

- **Contenido de los proyectos.**

El contenido de estos proyectos se ajustará a las condiciones establecidas:

- A las condiciones generales de usos urbanísticos y de edificación y de protección del medio ambiente establecidas en las Normas Urbanísticas.
- A las Normas Particulares del Suelo Urbano del Capítulo 3º y las que resultan de las Normas Particulares que se aprueben en los planeamientos de desarrollo.
- A las Normas de Suelo Rústico del Capítulo 5º de las presentes Normas.
- Y a la regulación de las Normas de los Catálogos que constituyen el Documento III del Plan General.

- **Aprobaciones y autorizaciones.**

Los proyectos se sujetarán a las condiciones de solicitud, licencias y autorizaciones que se regulan en las Normas Urbanísticas, a las normas de contenido que los Colegios Profesionales tengan establecidas a los técnicos con competencia en la redacción de estos documentos, y a las autorizaciones que sean pertinentes en razón de su materia y de la legislación sectorial y específica que les sea de aplicación.

Cualquier Obra Nueva para su declaración, requerirá del cumplimiento de lo señalado en el artículo 22 de la Ley 6/98 y lo que señala la Ley de la Edificación.

2.8. Requisitos generales para la ejecución urbanística

2.8.1. Concepto de ejecución urbanística y modo de realización

La ejecución urbanística se define como el conjunto de acciones que es preciso realizar sobre el suelo para que se transforme de terreno natural a suelo urbanizado, o en su caso, para que se completen los suelos semiurbanizados.

La ejecución del Plan de Ordenación se efectuará en los términos que establece el artículo 109 y concordantes de la L.O.T.A.U.

Este proceso exige para su iniciación que se hayan cumplido, en los ámbitos que determine el Plan, el proceso de ordenación a través de los instrumentos de planeamiento descritos en estas Normas y exigidos en cada clase de suelo, que se haya definido la modalidad de gestión urbanística conforme con el artículo 110 de la L.O.T.A.U., y que se haya aprobado un Proyecto de Urbanización, salvo en las actuaciones legitimadas por Proyectos de Singular Interés.

Una vez cumplimentada la elaboración, tramitación y aprobación de los Programas de Actuación Urbanizadora impuestos por el Plan para cada clase de suelo y por las normas particulares de cada ámbito, se legitima el derecho a la ejecución del Plan y con ello nace el derecho a urbanizar.

2.8.2. Alcance de las obligaciones de urbanizar

Las obligaciones de urbanización vienen señaladas en el artículo 115, 51 y concordantes de la L.O.T.A.U. y en las presentes Normas Urbanísticas, sin perjuicio de la aplicación de las Ordenanzas Municipales que en su caso se aprobaren.

En todo caso, deben incluir todos los servicios a que hacen referencia las Normas Urbanísticas de las Ordenanzas Municipales que en su caso se aprobaren.

También son de aplicación todas las condiciones que establece el Plan Director de Obras Hidráulicas que se tramita de forma conjunta al POM.

Por último se deja constancia como Norma de Aplicación General de lo señalado en el artículo 18.3 de la Ley 16/1998, de 13 de Abril sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, que establece que el Programa de Actuación Urbanizadora o instrumento urbanístico equivalente deberá determinar la ejecución de las infraestructuras de conexión a los sistemas generales viarios exteriores a la actuación como desvíos, variantes o enlaces a desnivel de las carreteras y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere. En su defecto, dicho instrumento urbanístico deberá cuantificar la compensación económica que recibirá el Ayuntamiento por costear tales infraestructuras.

2.8.3. Ejecución de los Sistemas Generales

El Ayuntamiento o la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, podrá llevar a cabo cualquier Sistema General mediante la obtención del suelo mediante cesión obligatoria gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución en unidades de actuación urbanizadora, así como, en su defecto, por expropiación y ocupación directa, conforme a las determinaciones del artículo 126 de la L.O.T.A.U., por tratarse de servicios de interés general, así como disponer de estos elementos para garantizar el desarrollo de cualquier planeamiento, aun cuando no se hayan recepcionado, sin perjuicio de establecer las condiciones concretas de disposición si se diese este último caso.

La gestión, el mantenimiento y la conservación de estos elementos se realizarán por el Ayuntamiento o la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, con las particularidades específicas del apartado siguiente, salvo que se establezcan acuerdos específicos con las entidades que gestionen actualmente los servicios, o que tengan la obligación de ejecutarlos, y con los particulares que los sufragan.

Los desarrollos en los que se incluyan Sistemas Generales, deberán presupuestar por separado en el Proyecto de Urbanización el coste de las obras relativas a los mismos.

Cualquier desarrollo de urbanización deberá haber cumplido con carácter previo a su iniciación, con las obligaciones que le correspondan de ejecución de Sistemas Generales que determine el Ayuntamiento o la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, resarcándose económicamente si los hubiese ejecutado totalmente y afectasen a otros sectores.

En este supuesto, se ejecutarán en calidad de empresas urbanizadoras en la parte de urbanización que ejecuten a cargo del desarrollo de otro Sector o Unidad de Actuación, con las salvedades específicas de gestión que se establezcan en los Convenios Urbanísticos.

Cuando tengan el carácter de suelo rústico especialmente protegido conservarán estrictamente su estado natural.

2.8.4. Conservación de la Urbanización y prestación de los Servicios Urbanos.

La conservación de la urbanización, cuando no se especifique expresamente lo contrario, se llevará a cabo por el Ayuntamiento, salvo durante el periodo de garantía de las obras de urbanización, que correrá a cargo del Promotor de la Urbanización.

Cuando se señale su obligación a los particulares esta conservación se efectuará:

- Por el Promotor de la Urbanización hasta la finalización del periodo de garantía de las obras de urbanización.
- Por la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, una vez finalizado el periodo de garantía de las obras de urbanización con carácter indefinido, constituida por todos los propietarios de suelo incluidos en el ámbito, conforme a las determinaciones del artículo 25.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

A su vez, se ajustará a las siguientes reglas:

- Si la ejecución ha sido indirecta por iniciativa privada, con carácter previo a la recepción de las obras deberá estar constituida la Entidad Urbanística de Conservación y debidamente inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, y exigirá la recepción de las obras o bien la realizará de oficio el propio Ayuntamiento en los términos previstos en el artículo 136 de la L.O.T.A.U. y 180 Reglamento de Gestión Urbanística.
- En el caso de que se produzcan ventas de suelo a futuros adquirentes, los Estatutos de las Entidades Urbanísticas de Conservación deberán estar tramitados y aprobados con carácter previo a la transmisión efectiva de estos suelos, a los efectos de que conozcan en todo momento sus obligaciones futuras de conservación, sin perjuicio del inicio de esta obligación conforme se regula en el apartado siguiente.
- Cuando existan Comunidades de Propietarios y la conservación sea privada, la Comunidad a través de sus representantes, tendrán la obligación de constituirse en Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, para el mantenimiento y prestación de servicios urbanos de los espacios de dominio y uso público en el plazo máximo de 6 meses a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de desarrollo, sin perjuicio de que puedan subsistir las Comunidades para la administración mancomunada de aquellas propiedades de titularidad privada común.
- En caso de incumplimiento de estas Normas el Ayuntamiento procederá de oficio a la constitución de la Entidad correspondiente.

El Ayuntamiento podrá ir asumiendo paulatinamente la conservación de determinadas instalaciones o servicios siempre que se establezcan los correspondientes convenios de colaboración con Entidades Urbanísticas de Conservación, que permanecerán en todo caso para colaborar con el Ayuntamiento en la planificación y ejecución de las obras de mantenimiento y conservación y en la aplicación de la disciplina urbanística dentro de su ámbito.

En el supuesto de que el Ayuntamiento asumiese la mayoría de los gastos de conservación, la Presidencia de la Entidad le corresponderá al representante municipal.

Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, podrán establecer normas de convivencia en el ámbito de sus competencias para mejor conservación de las instalaciones que deberán contar con la aprobación municipal. Asimismo, podrán establecer sistemas de vigilancia y guardería con limitaciones de acceso a la urbanización, siempre que cuenten con la autorización municipal correspondiente.

2.8.5. Convenios Urbanísticos de Ejecución

Corresponde a aquellos documentos suscritos entre el Ayuntamiento y los particulares que constituyen condiciones de ordenación y ejecución y que vinculan a las partes incorporándose como norma complementaria a las condiciones establecidas en cada ámbito y que se acompañan en todo su contenido en la Memoria del Plan. Sus determinaciones prevalecerán sobre las Normas Particulares.

2.9. Condiciones para la utilización del suelo urbanizado

Las condiciones para la utilización de suelo una vez urbanizado se regulan a través:

- De la intervención municipal en las licencias y autorizaciones que se señalan en las Normas Urbanísticas o en las Ordenanzas Municipales, que en su caso se aprobaren.
- De las Normas Generales de Edificación, Protección y Urbanización las Normas Urbanísticas o en las Ordenanzas Municipales, que en su caso se aprobaren.
- De las Normas Generales de los usos urbanísticos de las Normas Urbanísticas o en las Ordenanzas Municipales, que en su caso se aprobaren.
- De las Normas Particulares del Suelo Urbano del Capítulo 8º, y las Normas Particulares del Suelo Urbanizable y Rústico de los Capítulos 9º y 10º de las Normas Urbanísticas del presente POM.
- Mediante la regulación de las protecciones cautelares que establecen las Normas Específicas del Catálogo.
- Por último mediante las determinaciones de las Fichas de Ordenación y Gestión.

2.9.1. Ejercicio de la facultad de edificar

La facultad del derecho a edificar se ejercerá en solares y parcelas suelo clasificado como urbano y urbanizable cuando se hayan cumplido:

- Contar con la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales establecidos en la legislación vigente, conforme a las determinaciones del artículo 131 de la L.O.T.A.U., con la previa urbanización del suelo, y con todos los requisitos contemplados en el Reglamento de Gestión Urbanística.
- Y lo establecido en el Capítulo II de la Ley 6/98.

En el Suelo Rústico Especialmente Protegido y de Reserva, se tramitará la correspondiente licencia o el correspondiente expediente de calificación urbanística, en los términos establecidos en el art. 54.2º y 3º y siguientes de la L.O.T.A.U., y concordantes del Reglamento de Planeamiento y el Reglamento de Suelo Rústico.

2.9.2. Usos y obras provisionales

En relación a los usos y obras que se realicen con carácter provisional y que no correspondan a ejecuciones del Plan, se establece que, con carácter excepcional se podrán autorizar usos y obras de carácter provisional en los términos y condiciones que se regulan en la legislación urbanística vigente.

La aplicación de esta Normativa se efectuará sin menoscabo de los criterios que se regulan expresamente en este Plan de Ordenación en orden a los usos y obras provisionales.

2.9.3. Edificación y urbanización simultánea

Este supuesto se podrá realizar en los términos establecidos con carácter general por la L.O.T.A.U. y específicamente con las siguientes condiciones:

- Deberá existir una base mínima de urbanización constituida por la apertura de viales, encintado de bordillos y colocación de colectores y redes de servicios principales.
- Conforme a lo establecido en el artículo 102.3 de la L.O.T.A.U., deberán garantizarse los afianzamientos de las obras de urbanización precisas, en cada caso, para garantizar su reposición en caso de desperfectos en las que ya se encontrasen ejecutadas en el momento de la obra de edificación, así como la correcta ejecución de las restantes, todo ello mediante aval bancario y/o garantía hipotecaria de los importes establecidos en cada caso, y que se definirán en el momento de petición de la licencia de edificación, por parte del Ayuntamiento.

2.10. Régimen de las situaciones preexistentes

2.10.1. Tipo de situaciones preexistentes

- **Edificios Inadecuados**

Todos aquellos edificios existentes que no se ajusten a las alineaciones oficiales o que no cumplan los retranqueos, las alturas, condiciones tipológicas, aprovechamientos o usos establecidos en las presentes Normas Urbanísticas, se considerarán con carácter general como “edificios inadecuados”.

Quedan excluidos de este carácter de inadecuados aquellos edificios que cuenten con anterioridad a la publicación de estas Normas, con licencias y autorizaciones, otorgadas por cualquiera de las Administraciones competentes en esa materia.

- **Edificios, o Instalaciones o Usos Fuera de Ordenación**

Tendrán el carácter de situaciones de “fuera de ordenación” los edificios e instalaciones, elementos específicos, usos o similares, a los que el Plan de Ordenación otorgue específicamente esta condición, de forma individualizada, por considerar de interés su desaparición, y a todos aquellos edificios inadecuados que queden afectados por alguna disposición legal de carácter sectorial que impida su legalización, o que estén afectados por el desarrollo de algún Plan Sectorial, o que estén clasificados como Sistema General en el presente Plan de Ordenación, aún cuando no se detallen de forma individualizada.

- **Actuaciones Ilegales**

Cualquier actuación no amparada por licencia u orden de ejecución, que no se encuentre consolidada desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida, en las que se hayan iniciado expedientes de infracción, tendrá automáticamente la consideración de “actuación ilegal”.

Tendrán también el carácter de edificios, instalaciones o usos ilegales, aquellos a los que el Plan de Ordenación otorgue esta condición de forma individualizada y motivará “de facto” la apertura de expediente de disciplina urbanística.

2.10.2. Exigencia de legalización de las edificaciones, instalaciones y usos inadecuadas

Aquellas obras de edificación, terminadas o en curso de ejecución o instalaciones y usos sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, tendrán la consideración que se establece en este Plan.

Los edificios, instalaciones o usos, que sean inadecuados total o parcialmente, que no tengan la consideración de “fuera de ordenación” deberán legalizarse en el plazo máximo de dos años a partir de los tres meses posteriores a la publicación de la Aprobación Definitiva del Plan de Ordenación, presentando la solicitud de legalización al Ayuntamiento, siempre que no concurren circunstancias que afecten a incumplimientos del Código Civil, pues comportarán de forma automática la consideración de “fuera de ordenación” descrita en el apartado anterior.

A fin de proteger el interés de los colindantes, se establece un periodo de tres meses a partir de la publicación del Plan de Ordenación para denunciar cualquier edificación inadecuada que se considere improcedente su legalización, y será el Ayuntamiento el que determine finalmente esta posibilidad.

Según el tipo de obra, uso o instalación de que se trate, se presentarán los correspondientes proyectos y solicitudes de legalización, debiendo abonarse además de su correspondiente licencia, la indemnización que proceda a la Administración, un canon urbanístico compensatorio equiparable a una sanción por cantidad igual a la que resulte de aplicar la tasa y el impuesto establecido para su licencia.

Todas las edificaciones inadecuadas que no lleguen a cumplir esta exigencia de legalización en el plazo fijado, pasarán a tener la consideración urbanística de edificaciones “fuera de ordenación”. El Ayuntamiento podrá en todo caso acordar expresamente la calificación de fuera de ordenación para aquellos edificios que tengan el carácter de inadecuados y se demuestre de oficio o a través de terceros claros perjuicios para el ordenamiento urbanístico del municipio.

2.10.3. Obras permitidas en los edificios calificados fuera de Ordenación

En los edificios considerados “fuera de ordenación”, sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar la seguridad de las personas y bienes, la salubridad y conservación del inmueble, la corrección del impacto de las instalaciones para su integración en el medio urbano con respecto de la integridad del dominio público. Podrán asimismo autorizarse obras de consolidación en las condiciones previstas en la legislación vigente, siempre que se adopten de forma previa o simultáneamente, las medidas exigibles para garantizar los conceptos mencionados en el párrafo anterior.

En ningún caso, se podrán autorizar obras de consolidación en edificaciones e instalaciones que estuviese prevista por la Administración su demolición, o adquisición en un plazo inferior o igual a 15 años, por su situación en suelo no urbanizable en el que se señale expresamente que son susceptibles de expropiación o demolición en el citado plazo límite de tiempo, o porque el Ayuntamiento decida extender incluso con posterioridad a la aprobación de este Plan de Ordenación esta consideración a determinados edificios inadecuados de forma expresa o de forma automática por no cumplirse las condiciones de legalización. Tampoco podrán realizarse ampliaciones de volumen o de la superficie edificada de la edificación existente, ni instalar en edificios no residenciales servicios sanitarios propios del uso residencial, ni utilizarlos para pernoctar en condiciones analógicas a los usos residenciales.

2.10.4. Autorizaciones en los edificios preexistentes que no sean inadecuados ni estén fuera de ordenación

En estos edificios se autorizaran las obras y usos de la nueva regulación del Plan de Ordenación, con independencia del incumplimiento parcial de alguna de las nuevas determinaciones, al considerarse legales como consecuencia de la situación preexistente.

2.10.5. Situaciones singulares de parcelas inferiores a la mínima

En aquellos supuestos en los que existan parcelas inferiores a la parcela mínima exigida por las Ordenanzas Particulares, siempre y cuando quede fehacientemente acreditada su superficie en la inscripción registral o en la ficha catastral, se permitirá su edificación, siempre que se pueda realizar, al menos, la vivienda mínima, aplicando las condiciones de aprovechamiento a la superficie realmente existente que resulten de una medición exacta del terreno realizada por técnico competente.

2.11. Infracciones e incumplimientos urbanísticos

Cualquier infracción urbanística, entendiéndose como tales las que establecen el artículo 183, 192 y 195 de la L.O.T.A.U., quedará sujeta a la regulación establecida por el Capítulo V del Título VII de dicho texto legal y a las disposiciones del Reglamento de Disciplina Urbanística que resulten aplicables.

El incumplimiento por los particulares de las obligaciones y deberes que se señalan en las presentes Normas Urbanísticas, pueden ser de los siguientes tipos:

- **Incumplimiento en la obligación de planificar.**

Cuando no se efectúan los Programas de Actuación Urbanizadora en los plazos y condiciones señalados por el Plan de Ordenación.

Este incumplimiento dará lugar al derecho de la Administración a establecer su realización a través de la forma de gestión directa con ejecución forzosa y reparcelación obligatoria, para favorecer otros desarrollos.

- **Incumplimiento en la obligación de equidistribuir.**

Cuando no se realizan las cesiones que se imponen y en los plazos exigidos por el Plan de Ordenación y por la legislación urbanística.

Este incumplimiento dará lugar al cambio de forma de gestión, o en el caso de que sea por falta de incorporación al proceso urbanizador, a la expropiación a que se alude más adelante.

- **Incumplimiento en la obligación de urbanizar.**

Cuando no se cumple la ejecución de la urbanización en el tiempo, con el procedimiento y en las condiciones y características exigidas por el planeamiento.

Este incumplimiento dará lugar a la posibilidad a que el Ayuntamiento actué mediante ejecución forzosa por reajustando lo urbanizado a las exigencias municipales, y a no poder edificar en tanto se cumplan las condiciones establecidas.

- **Incumplimiento en la obligación de edificar.**

Cuando no se edifica en el plazo, en el procedimiento, y en las condiciones y características exigidas en el Plan.

Dará lugar según el incumplimiento, a la incoacción del oportuno expediente de disciplina urbanística en orden a la infracción urbanística tipificada por la Ley, con la obligación, en todos los casos, de reconstruir lo edificado a lo legalmente permitido.

- **Incumplimiento en la conservación y mantenimiento de la urbanización y de lo edificado.**

Cuando no se mantienen en las debidas condiciones de calidad, seguridad y salubridad, tanto la urbanización como la edificación.

Dará lugar, a la exigencia por parte del Ayuntamiento al cumplimiento de dicha obligación, y a la aplicación, en su caso, de las órdenes de ejecución, supliendo de este modo, la actividad del incumplidor, tal como se regula en el artículo 176 de la L.O.T.A.U..

El conjunto de incumplimientos conllevará además la posible aplicación de la expropiación o ejecución forzosa, tal como se establece en los artículos 143 y 104 de la L.O.T.A.U.

Los procedimientos de expropiación forzosa por incumplimiento de los deberes urbanísticos no podrán efectuarse respecto a terrenos o construcciones, si previamente no se hubiese declarado con carácter firme vía administrativa, el incumplimiento de los deberes legales.

Capítulo 3

3. Regulación general de licencias y autorizaciones

3.1. Ámbito y alcance de la intervención municipal

La intervención municipal en las actividades y en los actos de transformación y aprovechamiento del suelo se efectúa respecto a cualquier actuación en la totalidad del término municipal mediante las aprobaciones urbanísticas, el otorgamiento de licencias urbanísticas, las autorizaciones, el deber de comunicación previa, las consultas, las ordenes de ejecución y las inspecciones urbanísticas que realiza el Ayuntamiento.

3.2. Contenido del ejercicio de la competencia municipal

3.2.1. Aprobaciones urbanísticas

Se encuentran sometidos a la oportuna aprobación urbanística los planes de ordenación, los proyectos de obras y los proyectos de gestión que se formulen en desarrollo del Plan de Ordenación Municipal, tales como:

- Planes Parciales.
- Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.
- Estudios de Detalle.
- Planes Especiales.
- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Reparcelación.
- Proyectos de Expropiación.

Estas aprobaciones se efectuarán en los términos, con las condiciones, a través de los procedimientos y por los órganos que, en cada caso, resulten competentes conforme con lo señalado en la legislación urbanística y local que resulte de pertinente aplicación.

3.2.2. Actos sujetos a Licencia

Se encuentran sujetos a licencia urbanística los actos establecidos en el artículo 165 de la L.O.T.A.U. y en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística estatal, en su condición de enumeración abierta, es decir, asimismo estarán sujetos a la obtención de previa licencia los actos que en este sentido se determinan en las presentes Normas Urbanísticas, siendo los establecidos por las legislaciones anteriormente citadas los siguientes:

- a) Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidos en los proyectos de reparcelación.
- b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
- c) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.

- d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.
- e) Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.
- f) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
- g) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- h) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones o instalaciones.
- i) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los de abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivo, sin que los simples surcos para labores agrícolas tengan tal consideración.
- j) La extracción de áridos y explotación de canteras.
- k) La instalación de centros de tratamiento o instalaciones de depósito o transferencia de toda clase de residuos
- l) El cerramiento de fincas, muros y vallados.
- m) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- n) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
- o) La instalación de invernaderos.
- p) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- q) Las instalaciones que afecten al subsuelo.
- r) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos y otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.
- s) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas, y en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- t) Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.
- u) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.
- v) Las acciones de restauración ambiental de espacios degradados naturales, zonas tras el abandono de actividades, etc.

Por otra parte y a tenor de lo establecido en el artículo 165.2 L.O.T.A.U., se encuentran sujetos a licencia urbanística los actos de construcción, edificación y uso del suelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el titular del dominio público.

3.2.3. Información y Cédulas Urbanísticas

De conformidad con lo señalado en el artículo 6 de la Ley 6/98, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones de ámbito estatal, “todo administrado tendrá derecho a que la Administración competente le informe por escrito del régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o ámbito determinado”. En este sentido, el Ayuntamiento expedirá, previa solicitud por parte de los interesados, copias de las cédulas urbanísticas de cada parcela con el contenido que a continuación se describe:

- a) Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
- b) Instrumento de planeamiento por cuyas determinaciones se encuentra afectada y fecha de su aprobación.
- c) Clase y categoría de suelo.
- d) Ámbito urbanístico de que se trate.

- e) Aprovechamiento, uso e intensidad atribuida.
- f) Sistema de ejecución.

A estos efectos, el Ayuntamiento exigirá la presentación, como parte integrante de la documentación de los Proyectos de Reparcelación y Parcelación, las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela resultante.

Asimismo, a lo largo de la tramitación del Plan de Ordenación Municipal, así como en la tramitación de los correspondientes instrumentos de desarrollo y ejecución, el Ayuntamiento garantizará en todo momento, el derecho de información de las entidades representativas de intereses afectados por cada actuación.

3.2.4. Deber de Consulta

Sin perjuicio de la regulación contenida en el artículo 64.7 de la L.O.T.A.U. en orden a la consulta al Municipio sobre la viabilidad de la transformación urbanizadora relativa a los criterios mínimos del contenido urbanístico, diseño urbano, conexiones con las redes exteriores existentes y demás condiciones necesarias para los Programas de Actuación Urbanizadora y a los efectos derivados del derecho de consulta a las Administraciones competentes sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística de los Planes de Ordenación y de las obras que habrán de realizar a su costa para asegurar la conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación. El Plan de Ordenación Municipal regula con carácter subsidiario este procedimiento, de tal modo que se establece como condición para realizar la consulta que el contenido de la documentación aportada por los interesados sea equivalente a un Avance de Programa de Actuación Urbanística o de Plan Parcial en su caso, con las previsiones relativas a las conexiones exteriores, fijándose como plazo para la contestación a la referida consulta el de tres meses, que quedará vinculada y condicionada a la existencia previa de la evacuación de informes favorables por todos los organismos con competencias sectoriales, dando derecho, en el caso de ser favorable a la iniciación de los trámites de desarrollo de planeamiento y gestión que el presente Plan de Ordenación Municipal establece para suelo urbanizable transformable.

3.2.5. Ordenes de ejecución

A los efectos de garantizar la obligación de los propietarios regulado en el artículo 19 de la Ley 6/98 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, el Ayuntamiento podrá exigir a través de las ordenes de ejecución el mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, con la imposición de ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés turístico o estético, en los términos que se establece en el artículo 176 de la Ley 2/98 L.O.T.A.U. y los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística, en su calidad de Normativa Supletoria.

Así mismo podrá efectuar esta exigencia en los casos de incumplimientos y en la terminación de las obras de urbanización que se regula en el Capítulo 3 de estas Normas.

3.2.6. Declaraciones de ruina

El Ayuntamiento podrá declarar la situación de ruina, bien sea legal, bien sea física, en los supuestos previstos en los artículos 139 y 142 de la L.O.T.A.U. y a través de los procedimientos establecidos en los citados artículos y concordantes del Reglamento de Disciplina Urbanística estatal.

No obstante la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas de edificios existentes.

3.2.7. Inspección técnica de las actuaciones urbanísticas

A tenor de lo dispuesto en el artículo 98 L.O.T.A.U., el Ayuntamiento, por sí, o de conformidad con la regulación que establezca la Comunidad Autónoma, podrá llevar a efecto la aprobación de la Norma que determine las condiciones con que se deben llevar a efecto las inspecciones periódicas de las características de las obras de urbanización y de la propia edificación existente, a los efectos de garantizar su correcta ejecución de conformidad con los planes, proyectos de obras y acuerdos adoptados así como su seguridad y salubridad.

A estos efectos se establecen los siguientes tipos de inspecciones para su regulación específica:

- **Inspección de ejecución de obras de urbanización.**

Esta inspección incluirá la comprobación previa por los servicios técnicos municipales de que las obras de ejecución se ejecutan correctamente, de conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente y en concreto, que todas las redes queden ocultas una vez finalizadas las obras. En este sentido, se atenderá al procedimiento de control que se determina en el presente Plan y por las correspondientes Ordenanzas Municipales que en su caso, se aprueben, así como las comprobaciones de terminación previas a su recepción por parte del Ayuntamiento y los periodos de garantía que se regulan en las presentes Normas.

- **Inspección de ejecución de las medidas preventivas y correctoras contenidas en los Informes Ambientales y Estudios de Impacto Ambiental.**

Esta inspección incluirá la comprobación por los servicios técnicos municipales de que se llevan a cabo las especificaciones contenidas en las medidas preventivas y correctoras y en el cumplimiento del Programa de Vigilancia Ambiental, aprobadas por el órgano ambiental correspondiente.

- **Inspección de la ejecución de las obras de edificación.**

Esta inspección incluirá la comprobación de replanteo, cimentación, coronación y terminación de obra, o primera ocupación, mediante la expedición de los volantes correspondientes, expedidos con el procedimiento que se determina en las Normas.

- **Inspección de los usos y actividades.**

Esta inspección conllevará la comprobación de todas las medidas correctoras que sean impuestas para desarrollar una actividad y la pertinente comprobación con carácter previo a su funcionamiento.

- **Inspección técnica del patrimonio edificado.**

Alcanzará a la inspección necesaria para mantener los edificios construidos con la debida calidad, seguridad y salubridad, en atención a lo establecido en el artículo 138 L.O.T.A.U.

3.3. Régimen general de las licencias urbanísticas

3.3.1. Procedimiento

El procedimiento a seguir para el otorgamiento de licencias será el establecido en los artículos 160 y ss. de la L.O.T.A.U.; en los artículos vigentes del Texto Refundido de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprobado por RD 1/1992, de 26 de Junio; en la Ley 6/1998, de 13 de Abril sobre régimen del suelo y valoraciones; en el Reglamento de Disciplina estatal; en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de Junio de 1955, en la normativa sectorial de aplicación, así como en las Ordenanzas municipales, que en su caso, se aprueben.

La concesión de las licencias municipales se llevará a efecto cumpliendo:

- Los requisitos generales establecidos en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales
- Las ordenanzas fiscales municipales
- Las condiciones particulares en función de los diferentes tipos de licencias.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en las presentes Normas Urbanísticas. En ningún caso podrán adquirirse facultades o derechos en contra de la ordenación territorial o urbanística.

En cualquier caso, toda denegación de licencia deberá ser motivada.

3.3.2. Autorizaciones previas

Cuando se presenten solicitudes en las que resulten preceptivas otras autorizaciones por parte de órganos administrativos con competencias en la materia y, en cualquier caso, en los supuestos regulados en los artículos 161.2 c), 56 y 64.1 de la L.O.T.A.U., no se concederán las licencias urbanísticas en tanto en cuanto no se aporten dichas autorizaciones, expedidas en los plazos y con las condiciones reguladas específicamente y ajustadas a las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal, sus Normas Urbanísticas, así como a los planes de desarrollo y ordenanzas que se aprueben en su día.

Así mismo, deberá acompañarse a la solicitud de licencia, en su caso, la concesión o concesiones administrativas correspondientes cuando el acto pretendido suponga la ocupación o utilización del dominio público del que sea titular una Administración distinta.

Cuando la licencia urbanística se refiera a actos, operaciones o actividades que requieran otras licencias o autorizaciones municipales, el procedimiento previsto para éstas se integrará en el procedimiento de otorgamiento de aquéllas.

3.3.3. Competencia

La competencia para el otorgamiento de licencias urbanísticas así como el control de legalidad de los actos y actividades sometidos a dichas licencias corresponde al Ayuntamiento en virtud de lo establecido en el artículo 160 de la L.O.T.A.U. y en concreto, al órgano determinado por la Ley de Bases de Régimen Local. Todo ello, sin perjuicio de las competencias reguladas en la Sección 2ª, del Capítulo II, del Título IV de la L.O.T.A.U., en relación al Régimen del Suelo Rústico.

3.3.4. Vigencia, caducidad y eficacia temporal de las licencias

Las licencias de obra ostentarán una vigencia temporal, es decir, se otorgarán con el establecimiento de un plazo para su inicio, un plazo máximo para su ejecución, para la interrupción de las obras de ejecución, así como un plazo máximo para su finalización.

En cualquier caso, de manera subsidiaria registrarán los plazos establecidos en el artículo 167 de la L.O.T.A.U. a efectos de la declaración de caducidad de las licencias y que son los que a continuación se describen:

- Tres meses a contar desde la notificación de su otorgamiento sin que se hayan iniciado las obras.
- Suspensión de las obras por un plazo superior a un mes, o si se acumula más del 20% del tiempo total previsto para su ejecución. Se entenderá que la obra se encuentra paralizada, siempre y cuando la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase para ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho 10% se calculará, en base al presupuesto de ejecución material.
- En el supuesto de que el proyecto no contenga plazo para la finalización de las obras, será de aplicación el plazo de 15 meses a contar desde la notificación de la concesión de licencia.

Con carácter previo al vencimiento del plazo máximo establecido para la finalización de las obras, el propietario podrá solicitar, por una sola vez, la ampliación de los plazos hasta un máximo de 12 meses y sin someter dicho trámite a liquidación de tasas alguna.

Transcurrido dicho plazo, el Ayuntamiento podrá declarar la caducidad de la licencia, siempre y cuando se deba a motivos imputables al interesado. La caducidad no podrá operar de modo automático sino mediante un acto formal declarativo de la misma, previa audiencia del interesado.

En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá acordar la rehabilitación de las licencias caducadas siempre y cuando se aporte presupuesto actualizado de las unidades de obra que falten por ejecutar y dando lugar a la liquidación de tasas correspondiente a la tramitación por concesión de licencia.

En cuanto a las licencias de obra mayor, podrá solicitarse la concesión de licencias parciales, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 167 y 168 de la L.O.T.A.U.

3.3.5. Ordenanza reguladora de tasas e impuestos

A los efectos de aplicación de las tasas por concesión de licencias urbanísticas, se estará a lo dispuesto en la ordenanza municipal que se apruebe en el periodo correspondiente, sin perjuicio de los cambios que el Ayuntamiento pueda introducir en aplicación de sus competencias y de lo regulado en el Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

3.4. Tipos de licencia y condiciones exigibles para su concesión

3.4.1. Tipos de licencias

Los tipos de licencia son los que a continuación se relacionan:

- Licencia de segregación, parcelación o agrupación.
- Licencia de obras de urbanización.
- Licencia de obra mayor.
- Licencia de obra menor.
- Licencia de actividad.
- Licencia de 1ª Ocupación.
- Licencia de apertura o funcionamiento.

3.4.2. Condición previa. Alineación oficial

La alineación oficial se deberá solicitar con carácter previo a la solicitud del otorgamiento de licencias de edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus Servicios Técnicos, defina las alineaciones exteriores oficiales de las parcelas.

La solicitud de los particulares deberá ir acompañada de dos copias de planos de situación y planos del solar a escala mínima de 1/500, con todas las cotas que determinen su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, incluyendo el acotado real de los anchos actuales de calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como los servicios urbanísticos con que cuenta y su ubicación exacta.

La alineación se reflejará por el Ayuntamiento sobre estos planos una vez realizado el expediente de deslinde, salvo que existan dificultades de definición por afectar a terceros, supuesto en el cual exigirá al solicitante el preceptivo Estudio de Detalle del ámbito que corresponde.

Será necesaria la definición de la alineación oficial por los Servicios Técnicos antes de con carácter previo a la concesión de licencia de edificación en las áreas de actuación directa que tengan el carácter de suelos finalistas.

En el suelo clasificado como Urbanizable o Urbano No Consolidado, dentro de las Actuaciones Aisladas, Unidades de Actuación o Sectores que se delimiten a través de los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora, por parte de los Servicios Técnicos, será necesario comprobar que las alineaciones y parcelas objeto de las solicitudes de edificación, se adecuan a las parcelaciones aprobadas, exigiendo en estos expedientes al solicitante, la incorporación del documento de cédula urbanística o plano de parcelación que acredite y justifique la alineación existente, plano que deberá realizar y suscribir el técnico competente con el detalle que se ha señalado en el párrafo segundo de este apartado.

3.4.3. Licencias de Segregación y Parcelación

- **Procedimiento general en suelo urbano**

Para la concesión de este tipo de licencias se exigirá la previa presentación de un Proyecto de Reparcelación con planos a escala mínima 1/500 sobre base topográfica, con curvas de nivel de metro en metro y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela que reflejarán las dimensiones de todos los linderos y la referencia catastral y registral de las fincas objeto de segregación o agrupación.

- **Procedimientos para la concesión de licencias urbanísticas de parcelación en Suelo Rústico.**

Para obtener la autorización urbanística y la licencia municipal de parcelación rústica se realizará una solicitud única. Dicha solicitud se presentará ante el Ayuntamiento que remitirá el expediente a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acompañado del informe de la Corporación municipal. La existencia de informe desfavorable por parte del Ayuntamiento no interrumpirá la tramitación del expediente, debiendo en todo caso, remitirse a la citada Consejería para su examen ante la Comisión de Urbanismo de Castilla-La Mancha.

Resulta aplicable, en cualquier caso, las determinaciones previstas para las distintas categorías de Suelo Rústico, en la Sección 2ª, del Capítulo II, del Título IV de la L.O.T.A.U.

Documentación de la solicitud de autorización:

La documentación mínima, por triplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación, división o segregación rústica será la siguiente:

1. **Memoria justificativa** tanto del cumplimiento de las condiciones que fija el Reglamento de Disciplina Urbanística, determinaciones específicas de las presentes Normas Urbanísticas, así como las legislaciones sectoriales aplicables, en donde se deberá recoger:
 - Objetivos de la parcelación.
 - Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales y servidumbres.
 - Fincas resultantes de la segregación, describiendo, como mínimo, la superficie y servidumbres de cada una de ellas.
 - De existir, se describirán así mismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento, y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.
2. **Plano de situación** de la finca a escala adecuada, recomendándose la utilización del plano a escala 1/10.000 de Categorías de Suelo Rústico del Plan de Ordenación Municipal.

3. **Plano de detalle** con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes si las hubiera, siendo la escala recomendada la 1/5.000. El Plano del Catastro Parcelario del municipio deberá aportarse como documentación adicional.
4. De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, o la de Agricultura, podrán solicitar del interesado la aportación de la documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de la superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos, o cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente. En el caso de tratarse de suelo de regadío, podrá solicitarse del particular interesado la justificación del cumplimiento de los requisitos del Decreto 65/1989 de la Consejería de Agricultura de la Comunidad de Castilla-La Mancha.
5. **Certificación registral** de dominio y cargas de la finca.

3.4.4. Licencias de Obra Mayor

- **Edificaciones en suelo urbano.**

La concesión de licencias de edificación de obra mayor exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio profesional, acompañado de las hojas de dirección de obra de los técnicos competentes, y con los planos y prescripciones necesarias para comprobar su adecuación a la normativa aplicable y en concreto, a las Normas Particulares de zona específicas que afectan a la parcela.

Se encontrarán sujetas al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) La parcela correspondiente deberá reunir las condiciones que señalan las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal.
- b) Aportar el Certificado de cabida y el Estudio Geotécnico.
- c) Proyecto de Telecomunicaciones para edificaciones en régimen de división horizontal.
- d) Formalización de los compromisos pertinentes en los supuestos de los artículos 51, 56, 63 y 64 de la L.O.T.A.U..
- e) En los supuestos de solicitud de licencia de edificación para su ejecución de manera simultánea a la ejecución de las obras de urbanización, será necesario acreditar la constitución de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste completo de ejecución de las obras de urbanización que falten por completar y se adquiera el compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, que deberá figurar como condición en la licencia que autorice la edificación y urbanización simultáneas, así como la obligación de incluir dicho compromiso en las escrituras de declaración de obra en construcción y obra nueva que se otorguen o inscriban. El otorgamiento de las licencias precisas para tales actos requerirá la previa audiencia del urbanizador, en su caso.

- f) Estarán debidamente garantizados los suministros de agua y energía eléctrica y la evacuación de aguas residuales, con el justificante de haber efectuado los pagos de las acometidas correspondientes a las Compañías Suministradoras.
- g) Se habrá realizado la equidistribución del suelo, si fuese necesaria, y formalizadas las cesiones si las hubiese.
- h) Existirá previa licencia de parcelación y definida la alineación oficial de terrenos y zonas cuando sea exigible por las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal o por las Ordenanzas Municipales.
- i) Los Proyectos contemplarán el acondicionamiento y jardinería de las parcelas.
- j) Se exigirá al solicitante, como garantía de la correcta ejecución y conservación de los espacios públicos, un depósito o aval por un importe del 2% del presupuesto de edificación.

Será de aplicación en los ámbitos consolidados en los que es de obligado cumplimiento la ejecución de las aceras por cuenta del propietario:

- El Coto – Montecalderón.
- Los Arenales – Lago del Jaral.
- Las Colinas – Nuevo Mesones.

En situación asimilable a la anterior se encuentran las zonas de casco antiguo y ensanches consolidados actualmente.

- k) En los ámbitos con Plan Parcial aprobado, ejecutadas las aceras, se exigirá, en concepto de garantía para la correcta y completa reposición de las obras de infraestructura y servicios generales de las vías públicas, la constitución de depósito o aval por cuantía equivalente a la siguiente fórmula:

$$VA = A \times B \times 60,00 \text{ €}$$

Siendo:

VA: cuantía aval.

A: metros lineales de parcela que afectan al viario.

B: ancho acera.

El importe anteriormente citado es de aplicación a fecha de aprobación de las presentes Normas Urbanísticas, debiéndose actualizar convenientemente de forma anual.

- l) Se deberán aportar fotografías del estado actual de la edificación existente cuando se trate de ampliaciones o reformas, con un reportaje que incluya fachadas, exteriores e interiores y visualización exterior de la parcela o fotografía de la parcela cuando no este edificada.
- m) Los proyectos deberán aportar plano topográfico de las parcelas a escala mínima 1/500 con curvas de 0,5 m. de separación, acotados con las rasantes actuales y las referencias a calles y parcelas colindantes, a los efectos de comprobaciones de alturas, siendo responsabilidad del técnico que suscriba el proyecto la veracidad de los datos que aporte.

- n) En los casos de colocación de antenas en cubierta, se deberá justificar estructuralmente la estabilidad del edificio mediante el Proyecto de Telecomunicaciones y adjuntar un estudio del impacto visual para que queden integradas en el entorno.
 - o) Siempre que sea posible, se deberá presentar la documentación en soporte magnético, además de en la forma tradicional, para proceder a su tramitación.
 - p) Proyectos de Seguridad.
 - q) Para la tramitación de los expedientes, se aportará la siguiente documentación:
 - Solicitud de licencia.
 - Proyecto Técnico suscrito por técnico competente visado por el correspondiente Colegio Oficial. El número de ejemplares será el necesario para recabar de las administraciones afectadas los informes previstos en las correspondientes Ordenanzas o en la Legislación sectorial aplicable.
 - Hojas de Dirección Facultativa de los técnicos responsables de grado superior y medio (Arquitecto Técnico o Aparejador).
 - Impreso Estadístico MOD.EV.1 cumplimentado por la Dirección Facultativa.
 - El Proyecto Técnico contendrá como mínimo la siguiente documentación:
 - + Memoria Justificativa del cumplimiento de la Normativa Urbanística de Aplicación.
 - + Detalles constructivos.
 - + Fichas justificativas del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad, así como de la normativa sectorial aplicable a las obras de construcción (estructuras, aislamiento térmico, acústico, sismorresistente, protección contra el fuego, etc.).
 - + Planos de situación y emplazamiento, cotas y distribución, alzados y secciones contractivas.
 - + Estudio Básico de Seguridad y Salud.
 - + Medición y Presupuesto.
 - Cédula urbanística o plano de parcelación que acredite y justifique la alineación existente.
- **Edificaciones y obras en Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección.**

1.- Tramitación de licencias y calificaciones urbanísticas.

a) Licencia municipal:

Todos los actos enumerados en el artículo 54.1 de la L.O.T.A.U. que vayan a realizarse en suelo rústico de reserva o suelo rústico no urbanizable de especial protección precisarán para su legitimación, de licencia urbanística.

b) **Calificación Urbanística:**

Además, resulta preceptiva la obtención de calificación urbanística, con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal en los siguientes supuestos:

- Suelo Rústico de Reserva: Los actos previstos en el artículo 54.1.3º de la L.O.T.A.U..
- Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección: Los actos previstos en el artículo 54.1 de la L.O.T.A.U. a excepción de los enumerados en el art. 54.1.1º a) y 54.1.2º de la L.O.T.A.U..

El órgano competente para el otorgamiento de la calificación urbanística será bien el Ayuntamiento, bien la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanismo en función de lo establecido en el artículo 64.4 de la L.O.T.A.U. y siguiendo el procedimiento que a continuación se describe:

1. Competencia municipal:

Su pronunciamiento se efectuará por parte del Ayuntamiento de El Casar en el procedimiento de otorgamiento de licencia y con motivo de la resolución de esta última.

La notificación de la resolución se efectuará en el plazo máximo de dos meses a contar desde la presentación de la solicitud en forma, salvo que el supuesto requiera de la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental, en cuyo caso, el plazo podrá ser prorrogado por Decreto del Consejo de Gobierno, conforme a lo establecido en el artículo 166.4 de la L.O.T.A.U.. El informe desfavorable municipal interrumpirá la tramitación del expediente.

2. Competencia de la Consejería:

La solicitud se efectuará ante el Ayuntamiento, que lo someterá a trámite de información pública por un plazo mínimo de veinte días. A continuación remitirá el resultado de este trámite junto con una copia del expediente y de la documentación exigible conforme al artículo 63 de la L.O.T.A.U. a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, suspendiéndose el transcurso del plazo máximo legal para el otorgamiento expreso de la licencia durante los tres meses siguientes a su registro de entrada en la Consejería o hasta la comunicación de resolución expresa si ésta fuera anterior. El cualquier caso, el sentido del silencio será negativo.

2.- **Exigencias generales**

- Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley, así como de las específicas de las presentes Normas Urbanísticas, comprensiva de los siguientes extremos:
 - + Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la zona.
 - + Descripción de la finca que aporte información sobre propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
 - + De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento, y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

- + Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a la escala mínima 1/2000.
- Acreditación de derecho bastante para realizar la construcción, edificación o uso del suelo pretendido.
- Las autorizaciones exigidas por la legislación de aplicación, así como las concesiones correspondientes cuando el acto pretendido suponga la utilización del dominio público del que sea titular Administración distinta.
- Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación para la que se solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramiento, cubiertas, carpintería y/o cualquier elemento exterior.

Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y vertido, y suministro de energía eléctrica, salvo cuando las características de instalación lo hagan necesario.

La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano de Clasificación del Suelo del presente Plan a escala 1/10.000.

Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a escala adecuada, nunca inferior a la de 1/5.000.

El del Catastro Parcelario del municipio se aportará asimismo como documentación complementaria.

Certificación registral de dominio y cargas de la finca en la que conste propietario, superficie y linderos.

3.- Exigencias particulares

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

Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que esté vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población según el artículo 54 12º e) y artículo 54.4 de la L.O.T.A.U..

Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, si la instalación se pretende ubicar a una distancia igual o inferior a 60 metros al borde del área de dominio público, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

En los casos de antenas, deberán cumplir los retranqueos a linderos de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a la acreditación de la finca, si esta fuera de nueva ejecución, relativa así mismo a la viabilidad económica de la misma, a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

Una vez autorizada la instalación por el órgano competente de la Comunidad de Castilla-La Mancha, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de licencia de obras.

En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiese incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual sin cumplir este requisito por causa imputable al particular interesado, se considerará caducada la autorización previa.

Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones contenidas en el otorgamiento de la autorización, requisito sin el cual la licencia será anulable.

4.- Expedientes que no requieren calificación urbanística

Conforme con las determinaciones del artículo 54.1.2º de la L.O.T.A.U., no requieren calificación urbanística las siguientes actuaciones edificatorias en suelo rústico:

- Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.
- Los vallados y cerramientos de parcelas.
- La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecte a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores. Las limitaciones que en este apartado se establecen para la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, no serán aplicables a las edificaciones que estén en los supuestos y cumplan los requisitos establecidos en los dos siguientes supuestos.
- Las edificaciones adscritas al Sector Primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y en general instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca, siempre y cuando no rebasen seis metros de altura total.
- La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo urbano, y no pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones a servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

En el caso de uso agrícola del terreno, se puede conceder licencia de edificación en Suelo No Urbanizable por parte de este Ayuntamiento destinada a edificación auxiliar de apoyo a la explotación agrícola, siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- a.- La edificación no podrá tener más de 6 m de altura a cumbre.
- b.- La edificación no podrá tener más de 4 m de alero.
- c.- Los retranqueos a linderos serán, al menos, iguales o superiores a la altura de la edificación.

- d.- No podrá realizarse ninguna intervención que desfigure la armonía del paisaje con elementos disonantes, debiéndose justificar que no produce el impacto negativo por su volumen o coloración, respecto a las áreas urbanas colindantes.
- e.- Las cubiertas serán de teja roja o vieja, o de chapa o elementos similares rojo o verde para naves o almacenes.
- f.- Las fachadas serán de piedra o enfoscadas al menos en sus 2/3 partes.
- g.- Se obligará a tapar con arbolado perenne las edificaciones, condición que deberá cumplirse antes de dar de alta en el catastro de rústica la edificación correspondiente.
- h.- La parcela mínima será de 20.000 m².
- i.- La ocupación máxima del 20%.
- j.- En todo caso en relación a estas determinaciones prevalecerán las condiciones establecidas por la orden 21/3/2003 de la Consejería de Obras Públicas por la que se aprueban las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, o en su caso la orden, legislación o decreto que las sustituya.

3.4.5. Licencias para obras que no precisen de un Proyecto Técnico de obras de edificación u Obra menor

Estas licencias de obra menor se referirán a los tipos de obras que se describen en el apartado 3.2.1. de este Capítulo:

- Que no afecten a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, tales como cimentaciones y estructuras.
- Que no afectan globalmente a las instalaciones fundamentales de las edificaciones tales como climatizaciones, seguridad, etc., salvo cuando se trate de edificios unifamiliares.
- Que no tengan incidencia sustancial en la composición de fachadas o aspecto externo de las parcelas a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.
- Que por su escasa entidad, tal y como se relaciona en las descripciones de obras posibles del apartado 3.4.4. no sea preciso un proyecto completo firmado por técnico.
- Aquellas obras que por su globalidad sean necesarias para el desarrollo de una actividad.

Para su concesión deberá acompañarse a la instancia la siguiente documentación, además de lo previsto en la L.O.T.A.U.:

- Proyecto o memoria descriptiva según el programa de necesidades.
- Plano de situación de la obra.
- Croquis acotado de lo que se pretende realizar, en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la vivienda y de la parcela).

- Cuando se trate de las obras de elementos o instalaciones que ocupen menos volumen, deberán presentarse planta, sección y alzados de la obra pretendida, acotada, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas respecto a lo proyectado.
- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- Presupuesto real de la obra.
- Firma del Contratista que vaya a realizar la obra.
- Fotografía del estado actual del inmueble en todas sus fachadas y de la parcela interior y desde el exterior.

En todos los casos en que la modificación, reforma o reparación o la realización de obras de carácter menor pudiera comprometer directa o indirectamente la seguridad de personas o bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar, el Ayuntamiento podrá exigir un certificado de la correcta ejecución de la obra de instalación a realizar, suscrito por técnico competente.

3.4.6. Licencia de Actividad

- 1º. Están sujetas a licencia previa las actividades, con o sin instalación, que se implanten o desarrollen en el término municipal de El Casar, así como las ampliaciones, o modificaciones sustanciales que se realicen en las mismas.
- 2º. Se exigirá licencia de instalación de actividad de forma simultánea a la licencia de obras, ya sea Mayor o licencia Menor, a todos aquellos establecimientos de uso público, así como a los edificios o locales destinados a usos industriales, comerciales y de oficinas, bien sean de nueva construcción, por modificación o ampliación del uso, según los supuestos de este apartado.

A este respecto, la tramitación de ambas licencias será conjunta y por tanto, la solicitud por parte de los promotores será simultánea.

Siempre que sea posible, se deberá tramitar conjuntamente con la de obra, para evitar disfunciones entre ambas.

- 3º. Las actividades e instalaciones se clasifican en:
 - a) Actividades públicas o privadas que deben someterse a Evaluación de Impacto Ambiental:

Se someterá a Evaluación de Impacto Ambiental las actividades enumeradas en los Anexos Primero, Segundo y Tercero de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Evaluación del Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha y del Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Evaluación del Impacto Ambiental y sus correcciones de errores (BOCM nº 20, 17/02/03) y las sujetas al RAMINP.

La solicitud de licencia de instalación de actividad para la implantación, modificación o ampliación de una actividad se sujeta al procedimiento establecido en el Título II de la Ley 5/1999 de 8 de Abril de la Comunidad de Castilla-La Mancha y el contenido del mismo se sujetará a lo establecido en los artículos 16 y siguientes del citado texto legislativo.

b) Actividades inocuas.

La concesión de las licencias de actividad se solicitará en los siguientes términos:

La solicitud de licencia de instalación de actividad para la implantación, modificación o ampliación de una actividad no incluida en ninguno de los Anexos de la Ley 5/1999 de 8 de Abril de Castilla-La Mancha, se realizará mediante la presentación en el Registro General del Ayuntamiento la siguiente documentación:

1. Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentada.
2. Proyecto Técnico de las instalaciones y medidas correctoras, de seguridad y salubridad aplicables en cada caso, visado por el correspondiente Colegio profesional y acompañado de Hoja de Dirección Facultativa.
3. Acreditación de la Propiedad del local o del contrato de arrendamiento o cesión del mismo.
4. Planos o croquis a escala de la distribución del local con indicación de mobiliario, elementos industriales, aparatos de aire acondicionado, etc.
5. Escritura de constitución de Sociedad debidamente inscrita en el Registro Mercantil, si fuera el caso.
6. Alta en el I.A.E. correspondiente.
7. Fotocopia del contrato de mantenimiento de Protección contra Incendios.
8. Características Técnicas de los Aparatos de Climatización, si lo tuviera.
9. Autorización sanitaria previa (farmacias, clínicas, consultorios, etc.) si procede, o de la legislación sectorial sujeta a la actividad a la que se refiera la actividad.
10. Alta del local en el catastro.
11. Fotografía del exterior antes y después.

La concesión de estas licencias quedará condicionada el cumplimiento de los requisitos que se exigen para las Licencias de 1ª Ocupación, trámites establecidos en la legislación sectorial que resulte de aplicación y en todo caso, a lo establecido en la L.O.T.A.U..

3.4.7. Cambio de Titularidad

1. Los cambios de titular de licencias vigentes, siempre que en la actividad no se realicen modificaciones, exigirán la presentación en un plazo máximo de 20 días a contar desde la fecha de efectividad de la transmisión de los siguientes documentos:
 - a) Impreso normalizado de comunicación de cambio de titular, debidamente cumplimiento y por duplicado, que incluirá conformidad del anterior titular, la cual podrá sustituirse por el documento público o privado que acredite la transmisión “inter vivos” o “mortis causa” de la propiedad o posesión del inmueble o local.
 - b) Fotocopia de la licencia en vigor.

En el caso de hostelería, restauración y comercio de alimentación:

- Acta de los Servicios de Salud Pública.
- Alta en el IAE.
- Si transcurren más de 6 meses durante los cuales el establecimiento permaneciese cerrado deberá solicitarse certificado técnico visado acreditativo de cumplimiento de la normativa vigente.

3.4.8. Licencia de Primera Ocupación

Una vez terminadas las obras de nueva edificación y previamente a la ocupación de cualquier edificio o con carácter previo al cambio de uso de la licencia concedida, se solicitará al Ayuntamiento la Licencia de Primera Ocupación, para lo cual deberá aportarse la siguiente documentación:

- 1º. Fotocopia del D.N.I. del promotor o N.I.F. de la sociedad, en su caso.
- 2º. Declaración de alta del edificio en Hacienda. Actual impreso nº 902 de la Hacienda Pública.
- 3º. Fotografías de todas las fachadas de la edificación y vistas desde el exterior de la parcela.
- 4º. Planos de final de obra.
- 5º. Presupuesto actualizado y corregido en caso de ampliaciones o desviaciones de alza.
- 6º. Certificado final del técnico o técnicos directores de la obra.
- 7º. Boletines de inspección de las Compañías Suministradoras de los servicios del edificio, además de ascensor y mantenimiento.
- 8º. Calderas comunitarias RITE.
- 9º. Libro de edificación del edificio.

La concesión de la licencia de primera ocupación estará condicionada a que se encuentren ejecutadas y en perfecto estado las aceras del frente de fachada y a que esté totalmente terminada la urbanización que afecte a esta edificación.

3.4.9. Licencia de funcionamiento o apertura.

Con carácter previo a la apertura o puesta en marcha de los edificios y locales destinados a usos no residenciales o de las instalaciones sujetas a licencia de actividad, el titular de la misma deberá solicitar licencia de funcionamiento al Ayuntamiento.

La licencia de funcionamiento tiene por objeto constatar que las obras e instalaciones han sido ejecutadas de conformidad con las condiciones de las licencias de instalación de actividades u otras actuaciones urbanísticas, en su caso y que se encuentran debidamente terminados y aptos, según las condiciones urbanísticas ambientales y de seguridad de su destino específico.

No precisarán licencias de funcionamiento las instalaciones generales de los edificios de uso cualificado residencial, con independencia de las comprobaciones municipales que se estimen, en orden a constatar la adopción de las medidas correctoras que hayan sido impuestas en la correspondiente licencia de obras e instalaciones.

La licencia de funcionamiento o puesta en marcha se solicitará por parte de los titulares de las licencias de instalación de actividades, con carácter previo al ejercicio de las mismas o a su puesta en marcha, mediante la presentación de la siguiente documentación:

- A) Si se han realizado obras, la licencia de funcionamiento y apertura se solicitará de manera simultánea a la solicitud de primera ocupación, acompañada del certificado final de obra firmado por el técnico competente.
- B) La licencia de funcionamiento y apertura se acompañará de los siguientes documentos:
 - 1. Impreso normalizado de solicitud debidamente cumplimentado.
 - 2. Certificado del técnico competente donde se haga constar que todas las instalaciones de la actividad se han realizado bajo su dirección, ajustándose a la normativa que le sea de aplicación.
 - 3. Plan de revisiones periódicas a realizar por la entidad competente designada por el titular de la actividad para los equipos de protección de incendios, ajustado a lo exigido en las condiciones de mantenimiento y uso por la normativa específica de aplicación.
 - 4. Plan de Autoprotección o Emergencia en los términos exigidos por la normativa vigente.
 - 5. Planos Finales de instalaciones y medidas correctoras adoptadas.
 - 6. Presupuesto corregido en función de la obra realizada.
 - 7. Certificados de idoneidad de las instalaciones por las empresas instaladoras autorizadas (Boletín de instalación).
 - 8. I.A.E.

Para la concesión de cualquier licencia de apertura se comprobará previamente que la instalación se ajusta al estudio técnico y, asimismo, se comprobará la efectividad de las medidas correctoras adoptadas.

3.5. Tipos de obras en la edificación

A los efectos de la concesión de licencias, se distinguen los siguientes tipos de obra a realizar en la edificación:

3.5.1. Obras de demolición

Son aquellas que se realizan con el objeto de hacer desaparecer un edificio o parte del mismo.

3.5.2. Obras en los edificios preexistentes

Son aquellas que se efectúan sobre un edificio sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, es decir, respetando las características morfológicas de su composición volumétrica, accesos, núcleos de comunicación vertical, disposición de estructura general y configuración general de plantas.

Se incluyen dentro de estas obras las siguientes:

- **Obras de restauración**, que tienen por objeto la restitución de un edificio o parte del mismo a sus condiciones o estado original. Se incluye en este tipo de obras la eliminación de elementos extraños añadidos a fachadas y cubiertas de los edificios, la recuperación de cornisas y aleros y la reposición de los elementos ornamentales y recuperación de huecos y otros elementos añadidos.
- **Obras de conservación**, que son aquellas cuya finalidad es la de mantener un edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato.
- **Obras de consolidación**, que son aquellas que tienen por objeto afianzar, reforzar o sustituir elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio.
- **Obras de rehabilitación**, que son consideradas como todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, seguridad y confortabilidad, sin perjuicio de que alteren su distribución o características morfológicas internas. Dentro de la rehabilitación se encuentran:
 - **Obras de acondicionamiento**, que son aquellas que mejoran las condiciones de habitabilidad mediante la introducción de nuevas instalaciones.
 - **Obras de reestructuración**, que son aquellas que afectan a las condiciones morfológicas interiores.
- **Obras exteriores**, que son aquellas que afectan de forma puntual o limitada a las fachadas y cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior pero sin afectar a la volumetría general.
- **Obras de reconfiguración**, que son aquellas que, sin alterar cuantitativamente el volumen del edificio, lo modifican en su disposición con pequeñas intervenciones con el objeto de eliminar impactos negativos existentes.

3.5.3. Obras de nueva edificación

Comprende las siguientes obras:

- **Obras de sustitución**, que son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.
- **Obras de nueva planta**, que son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación, tanto si la edificación se realiza de forma tradicional como si se trata de elementos prefabricados.
- **Obras de ampliación**, que son aquellas en las que se incrementa la ocupación o altura del volumen construido.

3.5.4. Obras especiales

Son aquellas obras de características particulares que sólo se realizan en casos singulares:

- **Obras de reconstrucción**, que son las que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente las características morfológicas.

- **Obras de recuperación tipológica**, que son aquellas obras de nueva edificación que deben realizarse de acuerdo con un modelo tipológico preestablecido por el Planeamiento.

3.6. Alcance y características de las obras menores

Las obras no incluidas en el presente artículo como obras menores, deberán entenderse como obras mayores a efectos de licencias y ejecución de las mismas.

Se consideran obras menores las que a continuación se describen:

3.6.1. Obras menores de urbanización

Tendrán esta consideración las siguientes obras:

- Movimientos de tierras superficiales en el interior de las parcelas urbanas o en suelo no urbanizable, que no afecten a la topografía de sus límites, ni comporten incidencia visual, ni problemas de escorrentías a las fincas colindantes, ni por supuesto afecten a elementos arbolados o vegetales de interés y que además no alteren, en más de un metro, las cotas naturales del terreno.
- Desbroces de calles, caminos y parcelas que no afecten a elementos arbolados o vegetales de interés y que no supongan alteraciones topográficas, ni en sus límites, ni en sus rasantes y que asimismo no supongan una incidencia visual y problemas de escorrentía a las fincas colindantes.
- Vaciados de terrenos que no comporten riesgos por su altura o profundidad y cumplan las condiciones señaladas para los movimientos de tierra.
- Acometidas a parcelas de los diferentes servicios.
- Mejoras o modificaciones puntuales en las redes de infraestructuras que no afecten a su seguridad, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.
- Construcción y reparación de vados en las aceras.
- Colocación de rótulos, carteles, banderines y anuncios luminosos, con la acreditación de su escasa incidencia paisajística o de la imagen urbana y con las autorizaciones de los colindantes, cuando pueda afectar a la iluminación o a usuarios diferentes del solicitante.
- Pavimentaciones de calles interiores o particulares.
- Talas de árboles, cuando se acredite su escasa incidencia medioambiental, y previas las autorizaciones que el Ayuntamiento considere necesarias de los organismos con competencia ambiental.
- Instalación de cabinas telefónicas, buzones y mobiliario urbano, si bien se exigirá la justificación de la armonización medioambiental pertinente, ya sea en suelo urbano como en suelo no urbanizable.
- Canalizaciones de instalaciones, gas, agua, telefonía, etc.

3.6.2. Obras menores de instalaciones singulares

Tendrán esta consideración las siguientes obras:

- Kioscos, cuando su superficie sea inferior a 15 metros y tengan características de edificación desmontable.
- Carpas, siempre y cuando se monten con carácter provisional para un plazo no superior a 15 días, con dirección facultativa.
- Colocación de casetas prefabricadas de publicidad y venta, siempre y cuando se acredite la titularidad o autorización del titular del suelo, no superen una superficie de 150 m² y se justifique su adecuación medioambiental. El tiempo de la instalación nunca será mayor al de la duración de las obras para las que se instala y siempre estarán vinculadas espacialmente a una promoción completa.
- Carteles y anuncios publicitarios, con las limitaciones de protección que se establecen en el presente Plan, con dirección facultativa.

3.6.3. Obras menores de usos complementarios

- Estanques, siempre y cuando sean decorativos, con volúmenes de agua inferiores a 15 m³.
- Piscinas y vestuarios, en parcelas de uso unifamiliar menores de 45 m² de lámina de agua. Desbordar
- Toldos de estacionamientos, siempre y cuando tengan una terminación en material de brezo o similar en las edificaciones unifamiliares, o con materiales que acrediten su adecuación ambiental en el resto de los supuestos y se realicen con elementos estructurales ligeros. No se autorizarán cuando el elemento en cualquiera de sus puntos, supere la altura máxima del cerramiento autorizado.
- Instalaciones deportivas de tenis, siempre y cuando sean descubiertas y no tengan muros de contención.
- Cenadores, con una superficie inferior a 20 m². y 2,5 m de altura máxima.
- Instalaciones de juego de niños.
- Muros de contención, siempre y cuando no superen en más de 1,0 cm. la altura máxima permitida de banqueamientos en movimientos de tierra del interior de las parcelas y no den frente a la vía pública.
- Cerramientos y vallados de parcelas.
- Formación de jardines.

3.6.4. Obras menores en el exterior de las edificaciones

Tendrán esta consideración las siguientes obras:

- Modificación de aleros.
- Realización de mansardas.
- Colocación de remates e instalaciones en cubiertas, tales como chimeneas, aparatos de aire acondicionado, antenas, etc.

- Reparación de cubiertas, siempre que no afecten a la estructura del edificio.
- Reparación, sustitución o modificación de acabados exteriores.
- Colocación de anuncios, rótulos, banderines, muestras, carteles, salvo que puedan afectar a la seguridad vial, o se sitúen en la cubierta de las edificaciones, pues de consideran obras mayores.
- Reparación, sustitución o modificación de carpinterías exteriores.
- Rejas y toldos.
- Colocación de postes de todo tipo.
- Barbacoas y leñeras, con superficie inferior a 5 m² y altura máxima de 2,5 m.
- Ampliación de viviendas, siempre que la superficie no supere 20 m² y no afecte a elementos estructurales del edificio existente.

3.6.5. Obras menores en el interior de los edificios

Tendrán esta consideración las siguientes obras:

- Acondicionamiento de acabados.
- Mejora o cambios de las instalaciones.
- Distribuciones de tabiquería.
- Apertura de huecos y escaleras de escasa entidad que no afecten la estructura del edificio.
- Decoración de locales.

3.6.6. Obras menores edificaciones auxiliares de escasa entidad

Tendrán esta consideración las siguientes obras:

- Casetas de vigilancia o herramientas, perreras y almacenes, siempre y cuando su superficie sea inferior a 6 m², de materiales prefabricados, cuya altura máxima libre será de 2,30 m., bien entendido que computarán edificabilidad dentro de la parcela.
- Garajes. La altura libre será de 3 m. máximo y 3,75 m. a cumbrera como máximo.

3.6.7. Obras menores de instalaciones auxiliares para la construcción

Tales como:

- Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.
- Colocación de andamios, salvo que estén en la vía pública, en el que requerirán la firma de técnico responsable.
- Colocación de grúas-torre, ascensores y otros aparatos elevadores de la construcción, siempre con la firma de técnico responsable, aunque no necesite proyecto.
- Instalación, colocación y construcción de barracas provisionales de obra o caracolas.
- Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación.

3.7. Estudios de Impacto Ambiental y Microlocalización

Las actuaciones que precisen de Evaluación de Impacto Ambiental se someterán al procedimiento al que se refiere la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Castilla-La Mancha, así como al R.D.L. 1.302/1986 modificado por el R.D.L. 9/2000 y por la Ley 6/2001, y a la normativa que posteriormente pueda establecerse por la Comunidad de Castilla-La Mancha u organismo público competente.

- **Fines**

Los contenidos de los Estudios de Impacto Ambiental deberán analizarse sobre los impactos causados por una o varias de las siguientes variables:

- La fase de ejecución, funcionamiento y cese o abandono de la actividad y edificación.
- La situación de la instalación en el medio.
- El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados etc.
- El tránsito de vehículos.
- La emisión al medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- El uso impropio del medio físico.

Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuante como objeto de lograr el tratamiento más adecuado.

- **Método**

El método a emplear para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al esquema establecido en la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Castilla-La Mancha.

- **Resolución**

A la vista de la Declaración de Impacto Ambiental, el órgano ambiental de la Comunidad de Castilla-La Mancha, formulará la Declaración de Impacto Ambiental en la que determinará la conveniencia o no de realizar el proyecto o actividad, los motivos en los que se ha basado y las condiciones que deban establecerse.

Capítulo 4

4. Regulación General de Urbanización

4.1. Alcance

En este Capítulo se establecen las condiciones técnicas que debe cumplir la ejecución de las obras de urbanización que se prevean y/o exijan en las diferentes ordenaciones detalladas del Plan de Ordenación Municipal, por determinación directa o en desarrollo de los planeamientos de desarrollo a que se remite, o cualquier otro que se plantee en el municipio, salvo que expresamente se señale lo contrario en la regulación específica de cada clase de suelo, en las Normas Urbanísticas y Normas Particulares de cada Zona o Sector, o en las Normas Generales de Protección del Capítulo 7, en cuyo caso serán de aplicación estas últimas.

El ámbito de aplicación de las condiciones técnicas de los elementos de urbanización, corresponden a todas las obras que se realicen en los espacios públicos del medio urbano y aquellas que se realicen en suelo no urbanizable o constituyan elementos de sistemas generales de infraestructuras y redes viarias, además de las propias, en su caso, de las determinaciones de aplicación de las distintas legislaciones sectoriales.

En concreto, se aplicará en:

- La red viaria pública en suelo urbano y urbanizable.
- La red de caminos y vías pecuarias en suelo no urbanizable.
- El sistema de espacios libres y zonas verdes públicas.
- Los espacios libres en parcelas de equipamientos públicos.
- Todas aquellas redes de infraestructuras locales o generales que discurran por terrenos de dominio o de titularidad privada, con la correspondiente servidumbre de paso.

También serán de aplicación en aquellos viarios o calles interiores o particulares que sean de titularidad privada, pero que sirvan de acceso común a varias edificaciones situadas en el interior de las parcelas o manzanas, sin perjuicio de que se puedan modificar libremente con la debida justificación en los Proyectos de Obras de Urbanización interiores de los conjuntos integrados o en los Proyectos de Edificación cuando se contengan en los mismos.

4.2. Alcance de las obras de urbanización

Las determinaciones de este Capítulo afectan a las siguientes obras:

1. Obras de vialidad.

Incluye en ellas el diseño y características de la red viaria con su explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, encintado y pavimentación de aceras y canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios e infraestructuras.

2. Suministro de agua.

En el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, conducción, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios y potabilización si fuera necesario.

3. Obras de saneamiento.

Comprenden colectores generales y secundarios, acometidas, sumideros, absorbaderos, imbornales y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte al ámbito urbanístico objeto de urbanización.

4. Suministro de energía eléctrica.

Comprende las redes de alimentación exteriores, centros de transformación, redes de distribución y acometidas, y armarios.

5. Red de alumbrado público.

Comprende las redes de alimentación, centros de mando, redes de distribución y luminarias.

6. Suministro de gas.

Comprende las redes de alimentación, centros y redes de distribución, acometidas y armarios.

7. Red de telefonía y telecomunicaciones.

Comprende las redes de alimentación, incluso arterias, centros y redes de distribución, acometidas y armarios.

8. Arbolado y jardinería.

Comprende todo el ajardinamiento, arbolado y elementos arbustivos y elementos de decoración de estos espacios.

9. Mobiliario urbano y señalización.

Comprende la totalidad de los elementos urbanos que complementan la urbanización, incluidas todas las señalizaciones.

10. Recogida de basuras.

Comprende los elementos de almacenamiento y transporte de basuras, fijas y móviles que tengan por finalidad recoger basuras de residuos domésticos o industriales y los restos vegetales de los ajardinamientos.

En todo caso, con independencia de la regulación de este Capítulo, todas las obras de urbanización habrán de sujetarse a las determinaciones que contemple el Pliego de Condiciones Técnicas que, en su momento, apruebe el Ayuntamiento, el cual, podrá modificar cualquiera de las determinaciones establecidas en estas Normas y asimismo habrán de sujetarse a las Ordenanzas Municipales que, en su caso, se aprueben.

4.3. Diseño y características de la red viaria

4.3.1. Regulación específica de la red viaria

La utilización de las vías públicas que componen la red viaria viene regulado en la Norma Particular de la Zona de Ordenación Urbanística correspondiente y su régimen de uso viene complementado por la regulación de la Ley sobre Tráfico y Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial (R.D.L. 339/1990), por el Reglamento General de Circulación (R.D. 13/1992) y por las Ordenanzas de Circulación del propio Ayuntamiento de El Casar, así como en lo regulado en el Decreto 158/1997 de 2 de Diciembre, Código de Accesibilidad.

El régimen del Sistema Viario Interurbano que forma la red de Carreteras estará regulado, en función de su carácter estatal o regional, por lo dispuesto en la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, con las modificaciones introducidas por la Ley 7/2002, de 9 de mayo, por la Ley 25/1988, de 29 de julio de Carreteras, de ámbito estatal y por el Reglamento General de carreteras, aprobado por RD 1812/1994, de 2 de septiembre, parcialmente modificado por el RD 1911/1997, de 19 de diciembre y el RD 597/1999, de 16 de Abril, siendo además de aplicación, las Normas de Protección que se regulan en el Capítulo 7.

El viario interior de carácter privado de las actuaciones de conjuntos integrados, que se denominarán calles privadas, tendrán libertad de diseño, justificando en todo caso en los Proyectos de Edificación y Urbanización conjunta, su capacidad de acceso, su calidad y resistencia, su viabilidad de acceso a los aparcamientos y a la protección de incendios.

4.3.2. Diferenciación del tránsito.

El diseño general de la red viaria se efectuará con la separación del tránsito peatonal y el de vehículos, de tal forma que se le dé prioridad al peatón en el viario secundario de distribución e interior de acceso a las edificaciones, y al vehículo en las vías principales de conexión entre las distintas zonas urbanas que conforman la red estructurante de infraestructuras y comunicaciones del municipio.

En cualquier caso, las aceras deberán garantizar el suficiente ancho para albergar alcorques para implantación de arbolado, cuando el mismo estuviera previsto, con distancia máxima entre alcorques de la misma fila de 8 metros. Los alcorques deberán tener unas dimensiones mínimas de 0,80m. de lado, poseer rejillas u otro sistema de relleno enrasado con la acera (slurry). El círculo que inscriban tendrá unas dimensiones máximas de 2 mm.

a) Calles con separación de tránsito.

Estas calles constituyen la base de la trama viaria del medio urbano y tendrán las secciones que se describen a continuación. Sin embargo, en función de las características topográficas del terreno o debido a otras causas justificadas, serán posibles las excepciones consistentes en la modificación de las características de las secciones y pendientes con motivo de la aprobación del planeamiento de desarrollo correspondiente.

- Calles principales

Su sección mínima entre alineaciones será de 16 m. con calzada mínima de 7 m. y aceras mínimas de 2 m. Las calles en áreas y polígonos industriales o de actividades económicas, tendrán una anchura mínima de 15 m. con calzadas mínimas de 9 m. y aceras mínimas de 1,5 m. La altura mínima libre de obstáculos será de 3m.

Los espacios para giro de vehículos tendrán un radio mínimo de 6,50m respecto al eje.

Sus pendientes máximas serán del 6%, no obstante, cuando las condiciones topográficas del terreno no permitan cumplir lo anterior, se admitirán itinerarios o tramos de éstos con las siguientes pendientes longitudinales:

- Tramos de menos de 3m de largo: de 10 a 12% de pendiente máxima
- Tramos de entre 3 y 10 m de largo: de 8 a 10% de pendiente máxima
- Tramos de más de 10m de largo: de 6 a 8% de pendiente máxima.

- Calles secundarias

Su sección mínima entre alineaciones será mayor o igual a 10 m. con calzada mínima de 6 m. y acera mínima de 1,50 m. Las calles en áreas y polígonos industriales o de actividades económicas, tendrán una anchura mínima de 10 m., con calzadas mínimas de 7 m. La altura mínima libre de obstáculos será de 3m.

Los espacios para giro de vehículos tendrán un radio mínimo de 6,50m respecto al eje.

Sus pendientes máximas serán del 6%, no obstante, cuando las condiciones topográficas del terreno no permitan cumplir lo anterior, se admitirán itinerarios o tramos de éstos con las siguientes pendientes longitudinales:

- Tramos de menos de 3m de largo: de 10 a 12% de pendiente máxima
- Tramos de entre 3 y 10 m de largo: de 8 a 10% de pendiente máxima
- Tramos de más de 10m de largo: de 6 a 8% de pendiente máxima.

- Calles Interiores

Su sección mínima será de 8 m. entre alineaciones, si bien todas ellas podrán tener el carácter de calles de coexistencia. En estos casos, los soportes de tránsito, calzada y acera, se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo rebasable con solución de desnivel o mediante la colocación de bolardos, siempre que respete una anchura mínima libre de 1,50m y una altura mínima libre de obstáculos de 3,00m.

Los espacios para giro de vehículos tendrán un radio mínimo de 6,50m respecto al eje.

Sus pendientes máximas serán del 6%, no obstante, cuando las condiciones topográficas del terreno no permitan cumplir lo anterior, se admitirán itinerarios o tramos de éstos con las siguientes pendientes longitudinales:

- Tramos de menos de 3m de largo: de 10 a 12% de pendiente máxima
- Tramos de entre 3 y 10 m de largo: de 8 a 10% de pendiente máxima
- Tramos de más de 10m de largo: de 6 a 8% de pendiente máxima.

Asimismo, se extremará el cuidado en la recogida de aguas pluviales aumentando la densidad de sumideros y rejillas transversales.

Los viales se proyectaran con pendientes transversales (bombeo) a 2 aguas del 2% en las calzadas y pendiente transversal de las aceras hacia las calzadas entre 1 y 2%. La pendiente longitudinal mínima de todos los viarios debe ser del 1%.

Las aceras tendrán un tránsito suave hasta la calzada, bien con interposición de un bordillo rebasable, bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente que garantice, de esta forma, el encauzamiento de las aguas pluviales de escorrentía.

En el caso de existir bordillo rebasable, el desnivel entre acera y calzada no será mayor de 0,17 m. ni menor de 0,12 m., salvo en los casos que se consideren excepcionales por las circunstancias que concurran.

El pavimento de aceras será duro, antideslizante y sin relieves diferentes a los propios del grabado de las piezas. Se deberá variar su textura y color en las esquinas, paradas de autobús, en las zonas donde se ubique el mobiliario urbano u otros posibles obstáculos que dificulten la accesibilidad. Se recomienda una textura lisa para el espacio libre peatonal y una rugosa para los espacios con obstáculos, con clara distinción en color, textura y en la disposición del material de las aceras respecto del de la calzada.

En aquellos puntos en los que resulte previsible que los vehículos ocupen el espacio reservado para el peatón, se incorporarán bolardos, siempre manteniendo las condiciones de accesibilidad que se definen en lo regulado en Decreto 158/1997 de 2 de Diciembre, Código de Accesibilidad.

Los vados de pasos de peatones elevados tendrán una anchura libre de 1,80m, con un bordillo que no supere los 2cm de altura respecto a la calzada, cuyos cantos serán redondeados o en inglete a 45°. La pendiente longitudinal del vado será como máximo del 8% y la transversal del 2% máximo. Se diferenciará del resto de la acera mediante textura diferenciada. Deberán colocarse en la totalidad de los pasos de peatones, siendo obligatorios en todos los proyectos de urbanización de los suelos de desarrollo, y debiendo realizarse un especial esfuerzo en los suelos consolidados, de forma que se adapten en su totalidad a estas condiciones.

En los pasos de peatones en los que existiera una isleta intermedia en calzadas rodadas, esta se recortará e irá rebajada al mismo nivel de las calzadas en una anchura igual a la del paso de peatones. El pavimento de la isleta deberá diferenciarse del de la calzada. Cuando el paso, por su longitud, se realice en dos tiempos con parada intermedia, la isleta tendrá una longitud mínima de 1,50m, una anchura igual a la del paso de peatones y su pavimento estará nivelado con el de la calzada cuando la longitud de la isleta no supere 4,00m.

Se permiten los pasos de peatones elevados como solución en aquellos casos en los que la anchura de la acera no sea suficiente para albergar, por un lado, la anchura de 1,50m libre de obstáculos, y por otro, el espacio necesario para albergar el vado rebajado en las condiciones expuestas anteriormente.

b) Calles de coexistencia

Se trata de áreas donde se permite la coexistencia de tráfico de diversas naturalezas: peatones, bicicletas, automóviles en movimiento o estacionados, etc.

Cuando se utilice como solución de diseño urbanístico este tipo de calles en viarios existentes, deberán reunir las siguientes características: limitación del espacio total de la calle, intensidades de tráfico bajas e inexistencia de predominio de un tipo de tráfico sobre los demás.

Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación que los señalados para las sendas peatonales, debiéndose prever intersecciones de paso de peatones a nivel, de forma que el vehículo a motor deba superarlos para continuar su marcha. Dichas intersecciones se situarán donde resulten necesarios y preferentemente, en las esquinas de las manzanas con el objeto de dar continuidad a las rutas peatonales que discurren por el acerado anejo a las calzadas.

Las entradas en las áreas de coexistencia se señalarán horizontalmente, preferentemente por cambio de color, tratamiento, texturas o diferencias de los materiales de pavimentación.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán con soluciones constructivas que admitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

En las características generales de la red viaria, se deberán cumplir todas las determinaciones de los viarios del capítulo anterior.

c) Calles particulares

Tendrán este carácter las calles de titularidad privada de acceso común a distintas parcelas con la posibilidad de constituir calles con separación de tránsito o de coexistencias, justificando en los Proyectos de reparcelación, parcelación o edificación en su caso, la calidad de las mismas.

4.3.3. Pavimentaciones y acabados

a) Sendas, aceras y calzadas.

Los materiales a utilizar podrán ser variados, debiendo en cualquier caso, reunir las siguientes características:

- 1) Calidad de aspecto e integración ambiental.
- 2) Adecuación a la exposición exterior y al soleamiento intenso en verano.
- 3) Reducido coste de mantenimiento.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color ordinario o coloreadas, hormigón (ruleteado, impreso, cepillado o fratasado), baldosa hidráulica o elementos prefabricados, adoquines de granito o similar, o cualquier tipo de acabados pétreos.

La pavimentación de las calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que vaya a rodar sobre él (en función de los distintos tipos de calle en cuanto a intensidad, velocidad media y tonelaje) y el carácter urbano de cada trazado.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, justificando la elección entre aglomerados asfálticos respecto a solera de hormigón hidráulico y el pavimento de enlosado con piezas naturales o artificiales, de forma que se compatibilice su función como soporte de herradura del tránsito de vehículos con la adecuada estética de la red viaria en cada una de las zonas urbanas diferenciadas.

La pavimentación de las sendas, estancias y recorridos peatonales dentro de la zona del casco antiguo se hará con materiales pétreos o de alta calidad y se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación que soporten, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

El tránsito entre sendas y calles con diferente tipo de nivel restrictivo de acceso, se señalará adecuadamente con el cambio de coloración o textura de los materiales de pavimentación, realizándose de la forma prevista en el apartado 4.3.2.

Será de obligado cumplimiento las determinaciones del Decreto 158/1997 de 2 de Diciembre, Código de Accesibilidad.

El pavimento de aceras será duro, antideslizante y sin relieves diferentes a los propios del grabado de las piezas. Se deberá variar su textura y color en las esquinas, paradas de autobús, en las zonas donde se ubique el mobiliario urbano u otros posibles obstáculos que dificulten la accesibilidad. Se recomienda una textura lisa para el espacio libre peatonal y una rugosa para los espacios con obstáculos, con clara distinción en color, textura y en la disposición del material de las aceras respecto del de la calzada. En aquellos puntos de previsible ocupación por vehículos, se dispondrán convenientemente bolardos y mojonos para impedir la invasión, siempre respetando las condiciones de accesibilidad de los mismos.

Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta el despiece y las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolas con su plano. Las aberturas de las rejillas situadas en itinerarios peatonales tienen una dimensión que permite la inscripción de un círculo de 2 mm de diámetro como máximo. La disposición del enrejado se hace de manera que no puedan tropezar personas que utilicen bastón o silla de ruedas.

La solución constructiva de los viarios deberá garantizar un desagüe adecuado a la red de saneamiento, bien superficialmente por cuneta central o laterales en calzadas, o bien por la disposición adecuada de sumideros y canalización subterránea.

Se colocará de forma obligatoria bordillo en el trasdós de las aceras de nueva construcción. Se prohíbe el empleo de bordillos de hormigón monocapa o de bordillos no normalizados, recomendándose el empleo de bordillos prefabricados de hormigón normalizados bicapa de 1 m. de longitud en renovaciones u obras de nueva urbanización y el empleo de bordillos graníticos en el centro urbano.

b) Tipología de firmes.

Los tipos de firmes aconsejados se recomiendan en el cuadro siguiente:

TIPOLOGÍA DEL VIARIO	PAQUETE DE FIRME (cm)	
	BASE	ACABADO
Calles en Zonas Industriales	25 Z.A. 20 H-150	4 S-20 4 D-12 / S-20
Calles Principales y Secundarias en Zonas Residenciales	20 Z.A. 20 H-150	Acabados 5 S-20/D-12. Adoquinado hidráulico. Acabados petreos.
Calles Interiores	suelo seleccionado / explanada mejorada 20 Z.A. / 20 Z.N. 20 H-150 / 20 H-175 20 Z.A. 20 H-150	Acabado: - Adoquinado Hidráulico - Acabados petreos. - 5 D-12 / S-20 - Otros
Calles coexistencia y vados en aceras	20 Z.A. 15 H-150	Acabado: - Adoquinado Hidráulico - Acabados Pétreos - 4 D-12 / S-20 - Otros
Aceras y Sendas	10 Z.A./ Arena de miga 15 H-150	Acabados: - Adoquinado Hidráulico - Loseta Hidráulica - Granito - Acabados pétreos - Otros

D-12 Mezcla bituminosa en caliente

S-20 Mezcla bituminosa en caliente

Z.A. Zahorra artificial

Z.N. Zahorra natural

H-150 Hormigón $R_k=150$ kg/cm²

- El nivel de compactación de la explanada será del $\geq 95\%$ del Proctor Normal.
- El nivel de compactación de la subbase de zahorra será del $\geq 98\%$ del Proctor Modificado.
- El nivel de compactación de las aceras será del $\geq 98\%$ del Proctor Normal.

En el caso de emplear otros materiales o acabados distintos de los citados, se deberá justificar en el correspondiente proyecto de urbanización, basándose en los reglamentos e instrucción vigentes y con el correspondiente informe favorable de los servicios técnicos municipales.

4.3.4. Elementos especiales del viario urbano

a) Elementos ajardinados o con vegetación.

Como complemento a las calzadas y aceras o en los espacios estanciales, se podrán disponer zonas restringidas para la vegetación, con la finalidad de servir de ornato, complemento compositivo y estético a la red viaria, ejecutándose su delimitación con bordillos y adoquines de granito, piedras naturales o piezas prefabricadas de hormigón, con posibilidad de remates de ladrillo cerámico macizo en su color natural, o cantos rodados.

Las aceras de ancho igual o superior a 2,0 m. que se establecen según los tipos de sección, se acompañarán de alineaciones de árboles plantados en alcorques construidos con este fin o en áreas terrizas continuas. La anchura mínima libre entre alcorque o borde de área terriza y alineación será de 1,00 m.

Los alcorques para arbolado podrán ser de sección cuadrada con dimensión mínima de 1 m. de lado o de sección circular con diámetro mínimo de 1,3 metros. Se mantendrá una separación entre alcorques de 8m. máximo, según la tipología de las especies previstas. Asimismo, se retranquearán los alcorques al menos 2 metros de la perpendicular al viario respecto a los vados y accesos existentes o proyectados, con la necesaria estética y ordenación regular. Se evitará la cercanía a los puntos de luz del alumbrado público.

Deberá de realizarse el abonado para la plantación con al menos 1 m³ de tierra vegetal.

La tierra vegetal será en el caso de plantación aislada, al menos en una superficie de 1 m², en plantación lineal de arbolado y de 0,75 m² en plantación lineal de plantas arbustivas, procedente de préstamos para evitar enraizamiento en las instalaciones y empujes en acabados de aceras y calzadas.

Los bordes del alcorque en bordillo de granito, prefabricados, o cantos rodados en todo su perímetro.

Las especies vegetales serán autóctonas y/o características del ámbito biogeográfico en el que se encuentra el municipio. Se tenderá a implantar aquellos individuos que se hayan retirado de zonas afectadas por la urbanización.

b) Sendas para peatones.

Las alineaciones y rasantes de estas sendas se fijan en los distintos planos de ordenación, siendo la anchura mínima de 4 metros y una altura libre de obstáculos de 2,10m. En los cambios de dirección deberá ser posible inscribir un círculo de 1,50m de diámetro.

La pavimentación se realizará de forma uniforme y continúa en toda su longitud, con un diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien con carácter exclusivo a los residentes o bien a los servicios de urgencia en cada caso.

Su pendiente longitudinal no superará el 6%. No obstante, cuando las condiciones topográficas del terreno no permitan cumplir lo anterior, se admiten itinerarios o tramos de éstos con las siguientes pendientes longitudinales:

- Tramos de menos de 3m de largo: de 10 a 12% de pendiente máxima
- Tramos de entre 3 y 10 m de largo: de 8 a 10% de pendiente máxima
- Tramos de más de 10m de largo: de 6 a 8% de pendiente máxima.

Su pendiente transversal no será superior al 2% ni inferior al 1% y la pendiente longitudinal deberá estar comprendida entre el 1 y el 12%. Deberá existir un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas motivadas por las fuertes pendientes para el uso por personas de movilidad reducida.

El desagüe de aguas pluviales se realizará mediante red de alcantarillado que conectará a puntos de vertido de escorrentía natural, o conectado mediante areneros a la red de saneamiento y/o por lo establecido por los Servicios Técnicos Municipales.

c) Fondos de saco.

Solo se permitirán fondos de saco en calles secundarias o interiores y siempre que su longitud sea inferior a 100 metros, salvo que cuente con la debida justificación respecto al tránsito rodado, el servicio de incendios o el acceso peatonal.

Los radios máximos de giro en fondo de saco serán de 9 m. en áreas residenciales y 12 m. en áreas industriales medidos respecto del eje del viario.

d) Pasos de Peatones.

Los pasos de peatones se deberán situar en zonas donde previsiblemente se produzca el tránsito de peatones. En las zonas próximas a cruces se dejará una distancia de al menos 4 metros desde el inicio del tramo recto, alejándose de la misma para permitir la parada de un vehículo sin que intercepte el cruce de las calles.

Las dimensiones y materiales del paso de peatones estarán en función del ancho de la acera y de la colocación o no de un badén limitador de velocidad coincidiendo con el paso de peatones.

En cuanto al acabado de aceras, será de tal textura que sea fácilmente identificable por invidentes. Además deberá ser antideslizante y de gran resistencia a la abrasión preferentemente de baldosa hidráulica con resaltes cilíndricos, según modelo municipal.

Se deberá alcanzar siempre, con el paso de peatones, la altura del nivel de la calzada a atravesar. Por ello, si el paso de peatones dispone de un badén limitador de velocidad que llegue a la altura de la acera, no hará falta realizar ningún tipo de rebaje. En caso de que exista diferencia de altura entre acera y calzada, se realizarán las limahoyas necesarias para alcanzar la cota de la calzada.

Los vados de pasos de peatones tendrán una anchura libre de 1,80m, con un bordillo que no supere los 2cm de altura respecto a la calzada, cuyos cantos serán redondeados o en inglete a 45°. La pendiente longitudinal del vado será como máximo del 8% y la transversal del 2% máximo. Se diferenciará del resto de la acera mediante textura diferenciada. Deberán colocarse en la totalidad de los pasos de peatones, siendo obligatorios en todos los proyectos de urbanización de los suelos de desarrollo, y debiendo realizarse un especial esfuerzo en los suelos consolidados, de forma que se adapten en su totalidad a estas condiciones.

En los pasos de peatones en los que existiera una isleta intermedia en calzadas rodadas, esta se recortará e irá rebajada al mismo nivel de las calzadas en una anchura igual a la del paso de peatones. El pavimento de la isleta deberá diferenciarse del de la calzada. Cuando el paso, por su longitud, se realice en dos tiempos con parada intermedia, la isleta tendrá una longitud mínima de 1,50m, una anchura igual a la del paso de peatones y su pavimento estará nivelado con el de la calzada cuando la longitud de la isleta no supere 4,00m.

Se permiten los pasos de peatones elevados como solución en aquellos casos en los que la anchura de la acera no sea suficiente para albergar, por un lado, la anchura de 1,50m libre de obstáculos, y por otro, el espacio necesario para albergar el vado rebajado en las condiciones expuestas anteriormente.

e) Vados permanentes.

Los vados permanentes autorizados en las calles con separación de tránsitos deberán resolverse mediante rebaje de altura del bordillo, hasta una altura máxima comprendida de 2 cm. y rampa con un desarrollo no inferior a los 60 cm. ni superior a 1 m., medido desde el borde exterior del bordillo, dejando la mitad del ancho de la acera al mismo nivel de rasante de la misma antes del establecimiento del vado o, al menos 1,50m., para permitir el paso de minusválidos y/o coches de niños, de manera que no sufra variaciones en el tramo considerando el perfil longitudinal de la misma. Con las mismas terminaciones que el paso de peatones en lo que a acera se refiere. Las rampas nunca invadirán la calzada.

f) Resaltes en calzadas (Bandas sonoras y elementos de disuasión).

En las zonas donde consideren necesario los Servicios Técnicos Municipales, se dispondrán resaltes del tipo más conveniente, en cada caso, para reducir la velocidad de los vehículos rodados.

Igualmente, se deberá señalar en ambos sentidos con señalización vertical.

g) Plataformas reservadas de transporte público.

En función del grado de segregación de los tráficos y en las vías principales se definirán, a través del planeamiento, las plataformas reservadas para el transporte público.

h) Estacionamientos en las vías públicas.

Los estacionamientos en vía pública podrán ser en línea, batería o espina. Las dimensiones mínimas serán las siguientes:

- Plaza mínima: 2,20 x 4,50
- Plaza normal: 2,50 x 5,00
- Plaza de minusválido: 3,60 x 5,00 en batería y 2,20 x 5,00 en línea
- Plaza de motos: 1,5 x 3

Los estacionamientos en línea que se consideran como accesibles, en los casos en que el lado del conductor quede hacia la calzada, se deberán prever dos franjas no inferiores a 1,20m de anchura: una de acceso a la calzada, de forma que el recorrido para incorporarse a la acera sea mínimo y otra en la calzada paralela al aparcamiento. Ambas deben estar convenientemente señalizadas. La diferencia de cota entre el aparcamiento y la acera se resuelve mediante un rebaje o rampa en el itinerario peatonal.

En el caso de estacionamientos en batería, deberán tener un espacio de acercamiento que podrá ser compartido y que permitirá la inscripción de un círculo de 1,50m de diámetro delante de la puerta del conductor. El espacio de acercamiento estará comunicado con la acera y la diferencia de nivel entre las superficies de aparcamiento y de acerado se salvarán con una rampa o rebaje.

Las características de señalización y de accesos a cada área de estacionamiento, se definirán por los Servicios Técnicos Municipales en función del tipo de calle, localización concreta, tráfico que soporta y tipología del estacionamiento para cada proyecto. Las plazas de aparcamiento y el itinerario de acceso a la plaza definida como accesible o de minusválidos, se realizarán conjuntamente con el símbolo de accesibilidad en el suelo y una señal vertical en un lugar visible, con la inscripción “reservado a personas con movilidad reducida”.

Se reservarán un mínimo de 1 plaza de aparcamiento de minusválidos por cada 50 plazas o fracción en los aparcamientos en vías públicas delimitadas por el planeamiento como zona de aparcamiento, conforme a lo dispuesto en el art.15 del Decreto 158/1997 de 2 de Diciembre, Código de Accesibilidad.

i) Carril Bici y de Patinadores

La red viaria general del municipio deberá prever bandas reservadas a la circulación de bicicletas como carril-bici y otros carriles para espacios específicos de transportes especiales (ambulancias, bomberos, etc.).

Con el fin de garantizar la seguridad vial, se exigirá que los ciclistas no utilicen las carreteras y circulen por los carriles de bicicletas.

Las peculiares características paisajísticas del municipio recomiendan que las zonas por las que discurre el trazado del carril bici se acondicionen con arbustos y vegetación.

La calzada del carril bici deberá ser de 3,5 m. de anchura y dos carriles de circulación, uno para bicicletas y otro para peatones y patinadores.

Los trazados de carril-bici podrán complementarse con áreas de servicio que dispongan de zonas de descanso, debidamente acondicionadas, con instalaciones de recreo, ocio y esparcimiento y, en su caso, deportivas y áreas ajardinadas.

Además, podrán tener zona de servicios de botiquín, aseos, bar, área de reparación, etc.

El conjunto de instalaciones deberá estar correctamente iluminado.

j) Reserva de acceso a Bomberos.

Todas las edificaciones y parcelas tendrán en cuenta las condiciones exigidas por la ordenanza de incendios, a los efectos de que puedan acercarse los coches de bomberos a todos los puntos de las edificaciones, con pasos de anchura mínima 4,5 metros que soporten la carga de los vehículos de extinción.

k) Reserva espacio para contenedores basura y reciclaje.

Se preverán espacios en vías principales y secundarias para alojar contenedores de basura y reciclaje, delimitando y acotando zonas para tal fin con bordillos y materiales de acabado con terminación adecuada para su limpieza.

Se prohíbe expresamente situar las basuras en las aceras.

l) Mobiliario urbano.

La totalidad del mobiliario urbano tendrá características de accesible, conforme a lo dispuesto en el Decreto 158/1997 de 2 de Diciembre, Código de Accesibilidad.

Se ubicará de forma que siempre permita la existencia de una franja de paso libre de obstáculos de 1,50m de anchura por 2,10m de altura. Los elementos salientes y/o volantes que sean superiores a 15cm de vuelo, se situarán a una altura igual o superior de 2,10m, y los que deban ser accesibles manualmente deberán estar situados a una altura entre 1m y 1,40m de altura.

Las señales de tráfico, los semáforos, los postes de alumbrado público o cualquier elemento de señalización se situará al lado del bordillo cuando la acera tenga una anchura igual o superior a 1,50m. En el caso del suelo urbano, si esta anchura fuera inferior, irán adosadas a la pared con los discos señalizados a una altura superior a 2,10m del nivel más bajo de la acera. En parques y jardines irán en las zonas ajardinadas.

m) Escaleras y rampas en el viario urbano.

La anchura útil de paso será como mínimo de 1,20m. Los escalones tendrán un acabado superficial antideslizante y deberán tener una huella mínima de 30cm con una contrahuella máxima de 16cm, en escaleras de proyección curva en planta o no recta, deberán tener una huella mínima de 30cm contada a 40cm de la cara interior del escalón.

El número máximo de escalones seguidos sin rellano intermedio será de 12 unidades, y su forma ha de ser continua, evitando el bocel. Los rellanos intermedios tendrán una longitud mínima en la dirección de la circulación de 1,20m.

Las escaleras deberán disponer de barandillas en ambos sentidos de la circulación. Los pasamanos no se interrumpirán entre tramo y tramo de escalera, deberán ser dobles, uno a una altura entre 0,90 y 0,95m y otro entre 0,70 y 0,75, con una sección igual o equivalente a la de un tubo de 3 a 5 cm de diámetro, separado de los elementos verticales al menos 5cm, y deberá prolongarse al menos 30cm más allá de los extremos de la escalera. El punto de inflexión del pasamanos deberá coincidir con el inicio del tramo de la escalera.

Las rampas deberán tener una anchura mínima de 1,50m, con una pendiente máxima del 6%. En los itinerarios donde la longitud de la rampa pudiera obstaculizar el paso de peatones, o donde las condiciones topográficas del terreno no permitan cumplir lo anterior, se podrán establecer las siguientes pendientes longitudinales:

- Tramos de menos de 3m de largo: de 10 a 12% de pendiente máxima
- Tramos de entre 3 y 10 m de largo: de 8 a 10% de pendiente máxima
- Tramos de más de 10m de largo: de 6 a 8% de pendiente máxima.

La pendiente transversal máxima será del 2%.

El pavimento de las rampas cumplirá las mismas condiciones que el especificado para aceras.

La longitud de cada tramo no deberá superar los 10m, y la unión entre tramos se producirá mediante rellanos intermedios de longitud mínima 1,50m. Cuando entre la rampa y la zona adyacente haya un desnivel igual o superior a 0,20m se dispondrá de un elemento de protección longitudinal con una altura de 10cm por encima del pavimento de la rampa.

Las escaleras y/o rampas deberán disponer de barandillas en ambos sentidos de la circulación. Los pasamanos no se interrumpirán entre tramo y tramo de escalera, deberán ser dobles, uno a una altura entre 0,90 y 0,95m y otro entre 0,70 y 0,75, con una sección igual o equivalente a la de un tubo de 3 a 5 cm de diámetro, separado de los elementos verticales al menos 5cm, y deberá prolongarse al menos 30cm más allá de los extremos de la escalera y/o rampa. El punto de inflexión del pasamanos deberá coincidir con el inicio del tramo de la escalera y/o rampa.

El inicio y final de la escalera y/o rampa se señalará con pavimento diferenciado del resto y dispondrá de un nivel de iluminación de 10lux como mínimo.

4.3.5. Características del viario interurbano

Los márgenes de carreteras están sometidos a las limitaciones establecidas, en función de su carácter autonómico o estatal, por la Ley 9/90, de 28 de diciembre, de carreteras de Castilla-La Mancha, la Ley 25/1988, de 29 de julio de Carreteras, de ámbito estatal, y el Reglamento General de Carreteras, aprobado por RD 1812/1994, de 2 de septiembre con sus posteriores modificaciones, correspondientes a:

- Zona de dominio público: establecida en una banda de 3 m. a ambos lados de la vía medidos en el horizontal desde la arista exterior de la explanación de la carretera y perpendicularmente a la misma.
- Zona de servidumbre: establecida en una banda de 8 m. en ambos márgenes delimitada interiormente por la zona de dominio público y medida en horizontal desde las aristas exteriores de la explanación.
- Zona de afección/protección: establecida en una banda delimitada interiormente por la zona de servidumbre y medida en horizontal desde las aristas exteriores de la explanación de 30 m. para las carreteras autonómicas y 50 m. para las estatales.
- Zona límite de la edificación: establecida en una banda de 25 m. en las carreteras de la red básica, y de dieciocho metros en el resto de las carreteras, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la calzada.

Se prevé la posible localización de sendas peatonales y arbolado en la zona de dominio público contigua a la zona de servidumbre. El arbolado se localizará a 2,50 m. de la arista exterior de la calzada, con sendas peatonales de 1,00 m. de ancho mínimo.

4.3.6. Viario en el Suelo No Urbanizable

1) Caminos

Los caminos públicos exigen alineaciones, en ambos márgenes, de al menos 5 m. medidos desde el eje del mismo.

Todo tratamiento de pavimentación de caminos deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación de su destino.

El firme deberá justificarse en función del tráfico que soporte, siendo preferentemente éste de tipo flexible. Se admite solución de tratamiento, mediante zahorras compactadas, debiéndose justificar adecuadamente un tratamiento distinto al aquí señalado.

2) Sendas

Las sendas deberán tener una anchura mínima de 4 m y deberán ajustarse en su pavimentación las mismas consideraciones que los caminos.

4.4. Diseño y características de las redes de agua

4.4.1. Gestión integral del Agua

La gestión y conservación tanto del abastecimiento, como de la evacuación y depuración de las aguas, se realizará por el Ayuntamiento directamente o teniendo en cuenta el convenio general de aducción de aguas con la Mancomunidad de Aguas del Sorbe, en la totalidad del término municipal, de forma que los gastos que se originen se repercutan en una tarifa conjunta de agua en la que esté integrada la cuota de depuración. Las redes se adaptarán al Plan Director de agua municipal y las directrices de los Servicios Técnicos Municipales.

4.4.2. Regulación general

Las características del suministro de agua, de su red de distribución, incluyendo los depósitos reguladores y del sistema de riego e hidrantes, se efectuarán con carácter general siguiendo las indicaciones y normas establecidas por el Ayuntamiento, que prevalecerán sobre el resto de las determinaciones que se contemplan a continuación en las presentes Normas.

Estas condiciones de diseño también serán de aplicación en el interior de los conjuntos integrados, aunque la medición municipal se realice en un único punto.

4.4.3. Condiciones de suministro

La procedencia de agua de suministro domiciliario para su primera implantación, deberá adjuntarse autorización del órgano competente, descripción de su procedencia, garantía de suministro, así como compromiso y procedencia de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en la legislación vigente.

Se exigirá en todos los Proyectos de Urbanización, Anexo justificativo de viabilidad del suministro de agua en cuanto a la capacidad de las redes de procedencia según los caudales demandados, teniendo en cuenta los futuros desarrollos urbanísticos colindantes y/o complementarios. Deberán prestar su conformidad al dimensionado de las redes de los Servicios técnicos Municipales.

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá contar con las aprobaciones y legalizaciones correspondientes de la Confederación Hidrográfica del Tajo. En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo, se recomienda concentrar la captación en un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo y estar situado a una distancia superior a 100 metros del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquél.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos, de dos bombas.

En caso de que se necesiten depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria, proporcionar un suplemento extraordinario de agua en casos de incendio y atender a las necesidades de la población en caso de averías que exijan el corte de la conducción.

4.4.4. Dotaciones mínimas y limitaciones al consumo.

Las dotaciones mínimas exigidas son:

	Tipología	Dotación
<i>Zonas Residenciales</i>	<i>Viviendas multifamiliares</i>	<i>250 l/hab/día</i>
	<i>Viviendas unifamiliares parcela ≤ 500 m²</i>	<i>300 l/hab/día</i>
	<i>Viviendas unifamiliares parcela > 500 m²</i>	<i>350 l/hab/día</i>
<i>Zonas industriales</i>	-	<i>45 m³/ha/día (1)</i>
<i>Zonas verdes</i>	-	<i>20 m³/ha/día (2)</i>
<i>Zonas usos recreativos, turísticos, instituciones, etc.</i>		<i>Deberá justificarse en cada caso.</i>

(1) En caso de conocer la tipología o actividad de industria a instalar deberá justificarse el consumo de agua previsto.

(2) deberá justificarse el consumo según la tipología de las especies empleadas, sí el alcance de la actuación así lo requiere.

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,4, garantizándose una presión en las acometidas entre 2 y 6 atm.

Se podrán establecer por el Ayuntamiento, si fuese necesario, limitaciones al consumo de agua considerándose a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 45 m³ por mes y por vivienda, con independencia del uso del suministro (doméstico, riego, piscinas,...) con objeto de racionalizar el consumo de agua como recurso de uso colectivo y bien escaso.

4.4.5. Trazado de la red de distribución de agua

Las redes de distribución de agua se realizarán por las calzadas o aceras (con ancho superior a 2 m.) de la red viaria o por espacios libres con el tipo de tubería exigido por el Ayuntamiento del timbraje adecuado al caudal (mínimo 10 atm) y con la debida protección para resistir la agresividad del terreno.

La ejecución de la red de agua resolverá el aislamiento de los tramos para casos de avería o limpieza, la estanqueidad, el vaciado y la eliminación del aire mediante ventosas.

La separación media entre generatrices, en cm. de la red de agua con las instalaciones será de:

Red	Horizontal	Vertical
<i>Alcantarillado</i>	<i>60 cm.</i>	<i>100 cm.</i>
<i>Electricidad</i>	<i>30 cm.</i>	<i>30 cm.</i>

Las redes se dispondrán por encima de las canalizaciones de alcantarillado y deberán protegerse contra las heladas si fuera necesario.

En caso de no ser posible dicha separación, se tomarán medidas especiales de seguridad, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

4.4.6. Armarios y acometidas

Se resolverán las acometidas a la red interior de cada parcela o edificio mediante llaves de corte con el armario tipo exigido por el Ayuntamiento.

Deberán ubicarse en fachadas de edificios o frentes de parcela, en lugar accesible por los servicios municipales, para su inspección y control periódico.

4.4.7. Redes de riego.

Las redes de riego se proyectarán en las zonas de parques y jardines. Al mismo tiempo se deberá procurar efectuar los riegos con la utilización racional de las aguas de escorrentía garantizando un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

Las bocas de riego se establecerán derivadas de la red general de acuerdo con la presión de la misma, de forma que los radios de acción sean continuos y con separaciones no superiores a 50 m, del calibre y tipo de boca que fije el Ayuntamiento.

Se utilizarán preferentemente sistemas de riego por goteo para arbolado y setos, sistema de aspersión-difusión para zonas verdes de pradera y tapizantes, así como inundadores para taludes y bandas verdes.

Las tomas de riego se situarán perfectamente visibles y señalizadas.

Se podrá prever en los Proyectos de Urbanización nuevas redes de aguas recicladas para el riego en las condiciones de diseño que fije el Ayuntamiento.

4.4.8. Red de Hidrantes

Los hidrantes para incendios se situarán perfectamente visibles y señalizados de forma que exista un hidrante, no quedando ningún punto de la red viaria a más de 200 m. del hidrante, del calibre y tipo de boca que fije el Ayuntamiento según modelo de los bomberos de la zona (Guadalajara - Campiña Baja). Deberán garantizar un caudal mínimo de 38,8 l/s.

4.5. Diseño y características de las redes de saneamiento, alcantarillado y de la depuración

4.5.1. Regulación general

Las características de las redes de saneamiento y alcantarillado serán las establecidas por la Consejería competente en materia de Medio Ambiente, que prevalecerán sobre el resto de las determinaciones que se contemplan en las Presentes Normas que, en cualquier caso, den cumplimiento al Plan Hidrológico del Tajo, lo que comportará que las redes de saneamiento y alcantarillado sean separativas, llevando las aguas pluviales hasta un curso de agua en las condiciones que señale el organismo competente en la Cuenca.

Con el fin de reducir al máximo la afección a la hidrología superficial, procurando no interceptar la red natural de drenaje, se deberán contemplar, en los lugares que sea necesario, con las correspondientes obras de restitución.

Los vertidos líquidos deberán ajustarse al R.D.L. 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, respecto al cumplimiento de los valores máximos establecidos en la misma, así como a la preceptiva autorización de vertido a terreno o cauce público a emitir por la Confederación de Cuenca competente. En cuanto a los vertidos líquidos industriales, deberá hacerse referencia a la Ley 10/1.993, de 26 de Octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Castilla-La Mancha.

En los casos de edificios aislados o instalaciones industriales se cumplirán además las condiciones que se regulan en estas Normas.

4.5.2. Dimensionamiento de la red

El dimensionamiento de la red de saneamiento de aguas residuales será tal, que permita la evacuación de las aguas de abastecimiento.

El dimensionamiento de la red de saneamiento de aguas pluviales se realizará mediante el Método Racional u otro método de cálculo pluviométrico justificado, siempre suficiente para evacuar una intensidad de al menos 90 l/s/ha.

4.5.3. Trazado y características de las redes.

Las redes de saneamiento y alcantarillado se realizarán mediante canalizaciones tubulares subterráneas de hormigón, PVC o similar, con una sección mínima de 300 mm. interior, y una profundidad mínima de 60 cm por encima de la generatriz superior, siempre que permita la correcta evacuación de las aguas residuales.

Quedan prohibidos los tubos de fibrocemento y de amianto o cemento.

Las tuberías de hormigón de diámetro superior o igual a 80 cm. estarán armadas.

Las redes discurrirán por el trazado de la red viaria y los espacios libres, quedando prohibido que discurran por terrenos privados que impidan su accesibilidad y control, salvo cuando (por las características topográficas) sea imprescindible la constitución previa de servidumbres de acueducto y/o servidumbres de paso para garantizar su atención y mantenimiento.

Las redes se proyectarán de tal manera que la velocidad máxima del agua será de 6 metros/segundo y la mínima de 0,5 metros/segundo.

Se proyectarán pozos de registro visitables en todos los cambios de dirección y cruces/entronques, siendo la distancia máxima entre pozos de 50 metros.

Los pozos de registro serán de fábrica de ladrillo/anillos de hormigón con culatón reforzado de hormigón.

Las pendientes mínimas de los ramales serán tales que las aguas garanticen las velocidades mínimas de circulación establecidas.

4.5.4. Recogida de aguas pluviales.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice mediante colectores, la recogida de las aguas de drenaje superficial se llevará a cabo mediante sumideros de tipo sifónico, rejillas transversales o pozos con absorbedero convenientemente dimensionados.

La red de aguas pluviales se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 300 mm. hacia una vaguada natural y/o, curso de agua próximo o bien hacia el terreno a través de un pozo filtrante, en caso excepcional, debiendo justificarse su cálculo en el correspondiente proyecto de urbanización. Los pozos de filtrado nunca se dispondrán bajo áreas de tránsito rodado a fin de evitar problemas de hundimiento de las mismas.

En todos los casos (independientemente de la naturaleza de los vertidos domésticos o industriales), deberá garantizarse que antes de su conexión a cauce natural se cumpla lo establecido en el R.D.L. 1/2001 de 20 de Julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

En tramos unitarios de carácter puntual se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose el sumidero con la alcantarilla o colector, a través del pozo de registro.

En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán los sumideros o absorbedores de aguas pluviales necesarios y, en cualquier caso, a una distancia máxima de 50 m. en desarrollo de la red. Además, el número de sumideros se incrementará cuando existan pendientes mínimas en calzadas a fin de evitar zonas de encharcamiento.

Los aliviaderos de crecidas se dimensionarán salvo justificación expresa con una dilución de 10/1 (diez partes de agua lluvia por una de aguas residuales), y se situarán tan próximos a los cauces naturales como sea posible, con las restricciones que marque el organismo de la Cuenca, llevarán un pretratamiento con desarenador-decantador.

4.5.5. Depuraciones de agua

Para la ejecución de las instalaciones depuradoras, deberá presentarse el documento de aprobación de la instalación del Ministerio de Fomento u Organismo Autónomo competente, y la oportuna concesión que especifique claramente el régimen económico de mantenimiento y explotación de la misma, salvo que se resuelva con la intervención del Ayuntamiento mediante Convenio.

En los supuestos de edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, no se permitirán fosas sépticas, tanques Imhoff, ni pozos negros y, en aquellos supuestos extraordinarios en los que expresamente se permita este sistema de depuración individual, se cumplirá lo dispuesto en las Ordenanzas de Obras Públicas de 23 de Abril de 1969 y se aportarán los certificados de homologación que establezcan los servicios técnicos municipales, ajustándose la solución preferentemente, en estos casos, deberá consistir en fosa séptica y lo filtro biológico, justificándola debidamente ante los Servicios Técnicos Municipales.

Los vertidos de las áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

4.6. Diseños y características de las redes de energía eléctrica

4.6.1. Regulación general

Las redes de energía eléctrica se ajustarán a las instrucciones del Ministerio de Industria para las redes de media y baja tensión y al Reglamento de líneas eléctricas, así como a las normas particulares de las compañías suministradoras del servicio eléctrico.

En relación a los tendidos eléctricos actualmente existentes sobre suelo urbano y urbanizable se deberán tomar las medidas oportunas en cumplimiento del RD 842/2002 de 2 de agosto. A los efectos de obtención de los pasillos eléctricos será de aplicación el Reglamento sobre Expropiación Forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas del citado Ministerio de Industria (actual Ciencia y Tecnología) se aplicará el Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre sobre actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica y demás legislación normativa vigente que sea de aplicación.

Se deberán soterrar todas las líneas de baja-media y alta tensión existentes. Será inherente a cada desarrollo y de acuerdo con la compañía propietaria, el desmontaje y soterramiento de todas las líneas pertenecientes a cada desarrollo urbanístico, siguiendo los procedimientos establecidos en el artículo 154 del Real Decreto 1955/2000.

4.6.2. Dotaciones

Se preverán en cualquier caso, las dotaciones mínimas fijadas en las Instrucciones Técnicas complementarias establecidas en el RD 842/2002 de 2 de agosto o norma que lo sustituya.

El cálculo de las redes se realizará con los coeficientes de simultaneidad que indican dichas instrucciones, así como las que señalen las Compañías Suministradoras.

Las dotaciones necesarias para el alumbrado público se calcularán teniendo en cuenta los niveles de iluminación media que se señalan en el apartado 4.7.3.

4.6.3. Centros de transformación

Los centros de transformación se localizarán tanto en terrenos de propiedad privada como pública, según sean necesarios de conformidad con las previsiones del RD 1955/2000, y se realizarán preferentemente enterrados en los nuevos desarrollos y casco urbano. En el caso de no ser enterrada, deberá justificarse su ubicación y tipología.

En el supuesto de ejecución de Centros de Transformación no subterráneos, estos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad, que deberán contar con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Se admitirá la localización de los centros de transformación en el interior de las edificaciones (Centros de local), siempre que cuente con un acceso directo desde la vía pública y tenga drenaje directo a la red de alcantarillado, así como el aislamiento térmico y acústico de acuerdo con la normativa vigente.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirán en las zonas consolidadas actualmente, y los casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan.

4.6.4. Trazado de las redes

Las redes de energía eléctrica en suelo urbano y urbanizable, tanto en los espacios públicos como privados, serán subterráneas y, si en la actualidad discurren por pasillos eléctricos definidos en el Plan de Ordenación, cumplirán las especificaciones reglamentarias vigentes.

Las características de las redes cumplirán las determinaciones de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y serán los siguientes:

- **Red de Alta-Media Tensión**

La separación con los conductores subterráneos de baja tensión será de 50 cm. En los nuevos crecimientos siempre serán subterráneos, en el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas en el ámbito de la Comunidad de Castilla-La Mancha.

Cuando las líneas de alta-media tensión sean tendidos eléctricos aéreos, deberán respetarse las servidumbres y no construir a menos de la medida establecida por la Compañía Suministradora, debiéndose soterrar en todo caso, cumpliendo lo señalado en el Decreto 315/1968, de 26 de Diciembre y en cuanto lo señalado en su artículo 35.2 respecto a las distancias de la edificación.

- **Redes de Baja Tensión.**

Las redes de baja tensión de suministro a las edificaciones se realizarán independientes de la red de alumbrado público. Las redes de baja tensión se alimentarán de centros de transformación y la tensión, frecuencias de las redes se ajustará a lo dispuesto en el artículo 4 del RD 842/2002, es decir 230 v entre fase para las redes trifásicas de los conductores y 230 v entre fase y neutro de 400 v entre fases para las redes trifásicas de cuatro conductores.

4.6.5. Armarios y Acometidas.

Los armarios y las acometidas se realizarán conforme a las especificaciones que señale la compañía suministradora. En todo caso se tendrá especial cuidado con las normas de protección de las calles, y que cuenten con un tratamiento externo que armonice con la estética del área urbana donde se ubiquen. Siempre quedará el armario empotrado en el cerramiento y/o si no existiera éste, paralelo a la alineación oficial, sin invadir viario público y en el frente de parcelas o solares.

4.7. Diseño y características del alumbrado público

4.7.1. Regulación general

La red de alumbrado público se ajustará a las determinaciones exigidas por la Legislación vigente, el Organismo Estatal competente y de la compañía suministradora (en cuanto a cableado y alimentación) en esta materia.

4.7.2. Trazado de redes

La red de alimentación de los puntos de luz (báculos o columnas) será subterránea y discurrirá por el viario y zonas de dominio y uso público.

Sólo se admitirán redes de alimentación por las fachadas, cuando se realice la adecuada protección, o, se ubiquen en elementos arquitectónicos que sirvan para su protección, cuando se justifique en áreas de edificación consolidada y, cuando a juicio de los técnicos municipales, no se planteen problemas técnicos o estéticos.

En los demás casos se situarán en las aceras y llevarán protección de toma de tierra en arqueta normalizada en todos los elementos metálicos de la instalación, cumpliendo las normas UNE y la Instrucción para alumbrado público.

En los interiores de parcelas cuando se actúe mediante conjuntos integrados, las redes de alumbrado privadas, también deberán ser subterráneas.

4.7.3. Niveles de iluminación

La red de alumbrado se diseñará de tal forma que el coeficiente de uniformidad mínimo medio sea igual a 1/3, y se adecuará a las exigencias de iluminación establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y elección, su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano.

Los valores de iluminancia deberán tener en cuenta el coeficiente de refracción del pavimento y serán para cada uno de los espacios públicos del Plan de Ordenación Municipal los siguientes:

Tipos de espacio	Luminancia mínima	Coef. uniformidad	Tipo de lámpara
<i>Calles principales</i>	<i>12 a 15 lux</i>	<i>0,30-0,40</i>	<i>vapor de sodio de alta presión</i>
<i>Calles secundarias o interiores o de coexistencia</i>	<i>10 a 12 lux</i>	<i>0,25-0,30</i>	<i>vapor de sodio de alta presión</i>
<i>Sendas peatonales y zonas verdes</i>	<i>5 a 7 lux</i>	-	<i>vapor de sodio alta presión</i>

4.7.4. Soportes

En calles con anchos inferiores a 5,5 m. se permitirá la colocación de brazo horizontal mural en fachada.

En los demás supuestos se realizará mediante báculos o columnas verticales con una separación mínima de 1,25 m. desde la alineación oficial en caso de edificación cerrada y 0,90 m. en los casos en que la edificación sea aislada y retranqueada de la alineación oficial. En caso de que la acera sea inferior a las condiciones detalladas en este apartado, la colocación de los báculos se realizará a 30 cm. del borde de la acera más alejado de las fachadas de los edificios

Los componentes visibles de la instalación armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de iluminación dará satisfacción a los objetivos visuales deseados de seguridad en el tráfico rodado, seguridad en la circulación peatonal, señalización o balizamiento de itinerarios, o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior y selección al dictamen de los servicios técnicos municipales.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados, así como conectados a tierra bien mediante pica individual y mediante tendido de red de tierra al efecto.

4.7.5. Luminarias

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión.

Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio de baja presión (VSAP) y vapor de mercurio color corregido (V.M.C.C.) por sus disfunciones cromáticas y se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación siempre que aúnen buen rendimiento y buenas características cromáticas y estéticas.

Se evitará cualquier tipo de luminaria que pueda provocar contaminación lumínica, como por ejemplo las luminarias enfocadas hacia arriba, las de tipo esférico sin deflector o aquellas que envíen menos del 75% de luminosidad al suelo.

4.7.6. Criterios de diseño

Los criterios de diseño a utilizar serán los siguientes:

- En calles principales: función de la seguridad, orientación y referencia del entorno, atención a la uniformidad longitudinal; reforzamiento del nivel de iluminación en cruces y en puntos singulares de la calzada e iluminación de los elementos de la misma.
- En calles secundarias o interiores: función de la seguridad vial y ciudadana; código de iluminación claro para el reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores; atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.
- Sendas peatonales y zonas verdes: función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación; reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia: iluminación de elementos relevantes, tales como fachadas, monumentos, masas arbóreas, topografía, etc. En estas sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento cuando la potencia instalada sea reducida.

Todo el alumbrado dispondrá de reductor de potencia lumínica para ahorro de energía.

Disposición del alumbrado:

- En tramos rectos de vías con una única calzada se emplearán disposiciones unilateral, bilateral al tresbolillo y bilateral pareado. Preferentemente bilateral para calles principales y unilateral para calles secundarias.
- Se recomienda el siguiente criterio en función de la anchura de la vía (A) y la altura de la luminancia (H).

	<i>Relación entre ancho de la vía y altura de la luminaria</i>
<i>Unilateral</i>	$A/H < 1$
<i>Tresbolillo</i>	$1 \leq A/H \leq 1,5$
<i>Pareado</i>	$A/H > 1,5$

- En tramos rectos de vías con 2 o más calzadas separadas por una mediana se pueden colocar las luminarias sobre la mediana o considerar las 2 calzadas de forma independiente.
- En tramos curvos ($R < 300$ m) se adoptará una disposición unilateral por el lado exterior de la curva si la relación entre la anchura de la vía y la altura de la luminaria es menor de 1,5 ($A/H \leq 1,5$). En el caso contrario se recurrirá a una disposición lateral pareada, nunca al tresbolillo pues no informa sobre el trazado de la carretera.
- En cruces es conveniente que el nivel de iluminación sea superior al de la vía que confluyen en él para mejorar la visibilidad. Se dispondrán puntos de luz cercanos a las tangentes de los cruces de las calles

4.7.7. Centro de mando

El centro de mando y maniobra deberá estar dotado de accionamiento automático, célula fotoeléctrica y reloj astronómico y, cuando sea posible, se integrará en la edificación aledaña o en el mismo centro de transformación (urbanizaciones de nueva ejecución). Cuando no ocurra, el centro de mando tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general del espacio público, su ubicación, acabados, etc.

4.8. Diseño y características de las redes de telefonía y telecomunicaciones

4.8.1. Regulación

La legislación aplicable para estas redes serán los Reales Decretos, Ley 11/98 y 279/99, la orden municipal de 26 de Octubre sobre desarrollo del último Decreto y la Resolución de 12 de enero de 2000 de la Sentencia General de Comunicaciones sobre los facultativos competentes para la elaboración de proyectos de infraestructuras comunes de telecomunicaciones.

4.8.2. Características de la red de telefonía

La red de telefonía se realizará con canalización subterránea por acera o aparcamiento, prohibiéndose en obras de nueva ejecución grapados de cables en fachadas, así como líneas aéreas.

Los armarios de distribución deberán siempre quedar empotrados en vallas o si no existieran éstas, alineados al acerado dejando el mismo libre en su totalidad.

En todo caso, se proyectarán obligatoriamente en todos los desarrollos que se efectúen de acuerdo con las Normas de la Compañía Suministradora.

Los centros de distribución telefónicos se diseñarán adaptándose a las condiciones estéticas del área en que se ubiquen. Se tendrá en cuenta para su ubicación y emplazamiento la normativa vigente al respecto y las consiguientes aprobaciones a obtener por los organismos competentes. Se colocarán en puntos donde no produzcan interferencias o alteraciones e incidencias en el normal desarrollo y uso de los terrenos o viviendas colindantes afectadas.

4.8.3. Normas para la instalación de antenas de telefonía móvil

La colocación de antenas de telefonía móvil exigirá la solicitud de licencia de obras adjuntando un proyecto técnico que contemple las obras a realizar y que justifique estructuralmente la estabilidad de la edificación, en el caso de situarse en edificios, con las nuevas cargas a que estará sometido por la implantación de la antena. Asimismo, se justificará el respeto a la distancia mínima de separación a linderos de la parcela (retranqueos), exigibles a las edificaciones según las Normas Urbanísticas municipales de aplicación en la zona cuando se realice sobre el terreno. La posición de la antena respetará la separación mínima exigible sin tener en cuenta la altura de la antena.

En el caso de suelo no urbanizable o urbanizable sin desarrollo, la separación mínima a los linderos de las fincas colindantes será lo establecido en la Normativa Vigente. Las casetas que albergan los equipos para el funcionamiento de la instalación deberán sobresalir un máximo de 1,50 sobre la rasante del terreno.

También se solicitará la licencia de actividad calificada con aportación de proyecto correspondiente, adjuntando las Direcciones Facultativas de los Técnicos responsables de la dirección de las obras e instalaciones.

Los proyectos estudiarán los impactos medio ambientales, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno. Para ello es conveniente que se presenten estudios de camuflaje e integración en el paisaje de las instalaciones.

Por último, deberán aportar la autorización del propietario o comunidad de propietarios del inmueble donde se vayan a ubicar, y la autorización expresa por parte del solicitante y administrador del uso de la antena, para que cualquier otro operador futuro pueda utilizar las torres ya existentes.

La superficie máxima a ocupar para este fin, será de 25 m², debidamente vallada y señalizada, y en todo caso, deberán cumplir los retranqueos las parcelas colindantes con una separación mínima igual a la mitad de la altura de antena, a contar el terreno natural hasta el extremo superior de la misma.

Una vez concedida la licencia y ejecutada la obra, aportarán los certificados finales de obra e instalación. En aquellas zonas singulares, en que los espacios están protegidos o en puntos con excesivo impacto visual, no se autorizarán.

En cualquier caso, quedarán sujetos a la aplicación de la legislación en cada momento, y sus reglamentos y disposiciones de desarrollo.

4.9. Diseño y características de las redes de gas

La red de gas que se proyecte se realizará de acuerdo con las normas establecidas por las Compañías Suministradoras y la legislación vigente.

No obstante, y para las arterias e instalaciones de los gaseoductos que discurren por el Municipio, se establecen las condiciones y determinaciones tanto en las presentes Normas como lo señalado en el Plan de Ordenación Urbana.

Los registros de acometida quedarán en arqueta de acera o en armarios empotrados en las vallas de parcela. Nunca se invadirá la acera pública con el mismo.

La ubicación de instalaciones receptoras de gas, centros de GLP, tanques de almacenamiento, etc., está deberá contar con el consiguiente proyecto aprobado por Industria y compañía suministradora, así como con el consiguiente informe favorable de los servicios técnicos municipales.

4.10. Diseño y características del arbolado y la jardinería

4.10.1. Arbolado Urbano

El tratamiento arbolado de los espacios libres dependerá de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado de alineación a lo largo de las aceras si su anchura entre alineación oficial y calzada es igual o superior a 2,0 metros, así como en estacionamientos de vehículos y en las plazas, glorietas y zonas verdes comprendidas dentro de los terrenos de la urbanización, quedando sujeto a especial cuidado de soluciones de especies de pequeño porte en calles con aceras inferiores a 2,5 m. de anchura.

En el caso de disponerse de alcorques para arbolado en las aceras, el volumen de excavación no será inferior a 1 m³ y la superficie interior del alcorque de 1 m², recomendando protegerse su superficie con rejilla pisable, así como sus bordes con resaltes y/o bolardos en zonas de especial tratamiento y alta concurrencia de vehículos y/o peatones.

El arbolado autóctono y existente en los espacios libres deberán ser protegidos y conservados e integrados en el desarrollo urbanístico correspondiente.

Toda pérdida y/o marra de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata según servicios técnicos municipales.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas será obligatoriamente a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones que pudieran dar lugar.

Las especies de arbolados serán las más adecuadas desde el punto de vista edafológico y climatológico, procurando realizarlas con especies bien adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona, y alternando diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación, así como especies autóctonas o que requieran poco consumo de riego.

Todas las plantaciones y tipología de especies deberán tener informe positivo los Servicios Técnicos Municipales.

En los diseños de las áreas verdes, se utilizan especies de bajo consumo hídrico mediante técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado, evitando plantaciones extensivas no naturales, que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua (pradera de césped...). Se emplearán abonos de liberación lenta. La poda se debería hacer de tal forma que el crecimiento sea abierto, de aspecto más natural. Se podrían emplear cubiertas de suelo (mulching) a base de materiales orgánicos como cortezas, maderas, hojas, acículas, turba o compost (solo aquel obtenido en la fermentación del lodo deseado de planta depuradora de aguas residuales) o materiales la utilización de colores vivos.

Se deberá procurar la unión de estas zonas al entorno natural a través de zonas verdes de especies vegetales autóctonas de la zona que no deben constituir meras áreas residuales sin valor, sino que han de servir como elementos de transición entre el suelo agrario y la zona urbanizable, sirviendo para la integración paisajística de las mismas.

4.10.2. Jardinería

El ajardinamiento de las zonas verdes y parques públicos se efectuará teniendo en cuenta la diversidad de actividades que se realicen en cada uno de estos espacios, distinguiéndose:

- El arbolado lineal de calle.
- El arbolado de zonas de estancia.
- El ajardinamiento de zonas verdes.
- El ajardinamiento de parques urbanos.
- El ajardinamiento de las áreas de juego para niños.

Las medianas, bandas verdes y parterres a lo largo de las vías públicas, cuando se prevean en el diseño de la ordenación, se deberán ajardinar con arbustos y sub-arbustos autóctonos que comporten costes mínimos de mantenimiento y suministro de riego.

Para todos los ajardinamientos y plantaciones se proyectarán redes de riego automático y bocas cada 50 m.

4.10.3. Jardines privados

Queda prohibida la plantación intensiva de césped de forma indiscriminada, que deberá sustituirse en lo posible por especies con menor avidez de agua, tales como tapices verdes a base de xerófitas (con escasa demanda de agua y dotación de riego) autóctonas o características de esta zona biomática. Cuando sean necesarias plantaciones por razón de su destino, se recomienda que el suministro de agua sea reciclada proveniente de depuradora.

Todos los espacios de parcela sin edificar deberán contar con una plantación de arbolado en cuantía igual o superior a una unidad por cada 50 m², mediante especies bien adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona.

4.11. Diseño y características del mobiliario urbano y señalización

Los proyectos de urbanización contemplarán el equipamiento necesario de bancos y aparatos de juegos de niños, así como puntos de luz suficientes para su función, y a lo largo de todas las vías públicas se dispondrán papeleras a distancias no superiores a 50 metros.

Todo el mobiliario urbano se ajustará al Pliego de Condiciones que deberá incluirse en el Proyecto de Urbanización que redacte el Ayuntamiento para este fin y consensuado con los servicios técnicos municipales.

Se deberá incluir en los Proyectos de Urbanización la señalización viaria horizontal y vertical necesaria para el normal desarrollo del tráfico y de la circulación peatonal, de tal forma que sea unificada en cuanto a diseño y dimensión, clara y de fácil comprensión y actualizada.

Se cumplirá en todo caso la normativa del Organismo Estatal competente al respecto, así como las recomendaciones de señalización viaria en zonas urbanas.

Su localización debe ser secuencial, dirigiendo los accesos y contará al menos con señalizaciones en los cruces entre zonas y calles con identificación de cada calle y con la numeración en su caso de cada parcela.

En cuanto a la señalítica vertical de los nombres de las calles, éstas se adaptarán a las normas y modelo municipal existente.

Los toldos, marquesinas, escaparates y otros elementos análogos, que ocupen o se interfieran en un itinerario peatonal, se dispondrán de forma que no constituyan un obstáculo para las personas con movilidad reducida. Estos elementos no dispondrán de componentes sobreelevados que representen riesgo para las personas con visibilidad reducida al no tener contacto con el bastón en su parte inferior. En cualquier caso se respetará una altura mínima libre de obstáculos de 2,10m.

Las máquinas expendedoras, recreativas y similares, se instalarán de tal forma que no sobresalgan de la vertical de la fachada de los edificios, o en caso contrario llegarán hasta el suelo en toda su proyección en planta.

Los quioscos y terrazas de bares deberán dejar un espacio libre de circulación con un ancho mínimo de 1,50m.

Los elementos urbanos deberán cumplir las siguientes condiciones:

Los elementos de acceso a un recinto deberán tener una anchura mínima de 0,90m y una altura mínima de 2,10m y deberán estar convenientemente señalizados.

El mobiliario de atención al público tendrá, total o parcialmente una altura máxima respecto al suelo de 0,85m. Si dispone sólo de aproximación frontal, la parte inferior, estará a 0,70m de altura máximo, en una anchura de 0,85m mínimo, quedando libre de obstáculos esta dimensión para permitir la aproximación de una silla de ruedas.

La mesa, en caso de que la haya, tendrá una altura máxima de 0,80, la parte inferior a menos de 0,70m de altura, y en una anchura de 0,85m mínimo deberá quedar libre de obstáculos esta dimensión para permitir la aproximación de una silla de ruedas.

El elemento más alto manipulable de los aparatos telefónicos, así como cualquier tipo de pulsador, deberá estar situado a una altura máxima de 1,40m. En caso de que el aparato telefónico se sitúe en una cabina-locutorio, ésta tendrá unas dimensiones mínimas de 1,25m de anchura y 1,20m de profundidad libre de obstáculos, y el suelo quedará nivelado con el pavimento circundante. El espacio de acceso a la cabina tendrá una anchura libre de 0,85m.

Los elementos para impedir el paso de vehículos, como bolardos, quedarán separados entre sí por una distancia mínima de 0,90m y tendrán una altura mínima de 0,80m.

En gradas públicas, la plaza de espectador para usuarios en silla de ruedas tendrá unas dimensiones mínimas de 0,80m de anchura y 1,20m de profundidad.

Los soportes verticales de las señales y semáforos tendrán una sección de cantos redondeados. En el caso de semáforos, serán acústicos y emitirán una señal sonora indicadora del tiempo de paso de peatones, a petición del usuario mediante un mando a distancia.

El mobiliario urbano se procurará colocarlo a lo largo de una banda continua, dejando paso expedito en el resto del acerado.

4.12. Diseño y características de la recogida de basuras

La recogida de basuras se realizará por el Ayuntamiento directamente o a través de Empresas Concesionarias o por las Entidades Urbanísticas Colaboradoras, debiendo incluirse en los Proyectos de Urbanización la previsión de espacios para ubicación de contenedores de basuras y su ubicación concreta, teniendo en cuenta el Pliego de Condiciones que rige la recogida de basuras en el municipio.

Se tendrán en cuenta todas las ordenanzas y normativa en cuanto a reciclaje de basuras, contenedores de vidrio, papel, orgánicos e inorgánicos.

Se prohíbe expresamente situar las basuras en las aceras.

Los vertederos se ajustarán a las Normas de Protección establecidas en el Capítulo 6º.

4.13. Obras en la vía pública

Los elementos de protección y señalización de las obras en la vía pública deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Los andamios, zanjas y cualquier tipo de obras en la vía pública deberán señalizarse y protegerse mediante barreras estables y continuadas que permanecerán iluminadas por la noche.
- Se colocarán elementos de protección y señalización de forma que las personas con disminución visual puedan detectar a tiempo la existencia del obstáculo.
- No se utilizarán cuerdas, cables o similares.
- Existirá un nivel mínimo de iluminación de 10lux para advertir la presencia de obstáculos o desniveles.
- Cuando por motivo de obras existan andamios en la vía pública, deberá garantizarse un tránsito correcto para viandantes libre de obstáculos, con un espacio libre de anchura mínima de 1m y una altura libre de obstáculos de 2,10m.

4.14. Diseño y características del tratamiento de los espacios interiores libres de edificación

Este apartado se refiere a aquellos espacios libres, ya sean de propiedad pública o privada, en el sentido de recomendar que el suministro de agua para riego de los mismos se realice a través de agua reciclada proveniente de depuradora. Y con objeto de reducir el volumen de ésta, las especies vegetales a implantar deberán ser autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose al mínimo las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos para su bombeo desde depuradora, sustituyendo éstas por tapices verdes a base de xerófitas que no requieran riegos.

4.15. Modo de recepción de las obras de urbanización

La recepción de las obras, la cesión de las infraestructuras y el funcionamiento durante el periodo de garantía se sujetará a las siguientes normas:

4.15.1. Recepción de las obras

Una vez terminadas las obras de urbanización, se solicitará la recepción de las mismas aportando planos exactos de las obras y de todas sus instalaciones o bien podrán recepcionarse de oficio por el Ayuntamiento. El Ayuntamiento procederá a la recepción en el plazo de tres meses a contar desde dicha solicitud, si las obras estuviesen ejecutadas de acuerdo con el Proyecto correspondiente.

La recepción de las obras se efectuará en todo caso, dejando a salvo las subsanaciones y salvedades que se hagan constar en el acta y que en nada interfieran ni dificulten el uso y funcionamiento de las instalaciones y servicios del ámbito, siempre y cuando no se haya podido, o no se haya considerado conveniente, ejecutarlas con anterioridad a la recepción.

La recepción de las obras de urbanización implicará la cesión de todos los elementos que constituyen las mismas al Ayuntamiento, pero no así su conservación que se efectuará conforme a lo señalado en las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal.

- **Periodo de Garantía**

Recibidas las obras de urbanización se establece un plazo de garantía de un año a contar desde la fecha de recepción, para que durante dicho plazo se ejecuten las obras o reparaciones ordenadas por el Ayuntamiento.

Durante este periodo de garantía, el promotor conservará y mantendrá las obras e instalaciones a su único y exclusivo cargo y responderá de todos los defectos o vicios que aparezcan en las referidas obras e instalaciones, pero no así la prestación de los servicios que se abonarán en función de su disfrute.

- **Periodo de Responsabilidad**

Será en cualquier caso de aplicación la Ley de Ordenación de la Edificación a los efectos del establecimiento de la responsabilidad decenal.

- **Subsanaciones**

La subsanación de las deficiencias que se detecten se ejecutarán por la empresa urbanizadora, bajo la directa responsabilidad del promotor en el plazo que para cada caso se determine en el acta de recepción, o bajo la dirección del Grupo de Trabajo de Seguimiento y Control Técnico a que se hace referencia en el apartado siguiente.

Transcurrido el período de garantía establecido y previas las oportunas comprobaciones, se suscribirá un último Acta dentro de los siguientes quince días.

Si existieran defectos que subsanar, se recogerán en el propio Acta, con otorgamiento de un plazo mínimo e improrrogable por el Ayuntamiento a la Entidad Promotora que no excederá de treinta días.

4.15.2. Seguimiento y control de las obras

La comprobación del cumplimiento y seguimiento de la normativa de recepción se efectuará por un Grupo de Trabajo de Seguimiento y Control Técnico, que estará compuesto por los siguientes miembros:

- Representantes del Ayuntamiento y de los Servicios Técnicos Municipales.
- Un representante de la empresa urbanizadora.
- Un representante de la Dirección Facultativa de las Obras.
- Un representante de la Entidad Promotora, que se encargará del trabajo burocrático a que diera lugar este grupo.

El Grupo de Trabajo de Seguimiento y Control Técnico se reunirá cuantas veces sea necesario para el correcto seguimiento de las obras.

- **Documentación de las obras**

Para formalizar la recepción de las obras será exigible la siguiente documentación:

- 1.- Acta de recepción de la obra suscrita con la Entidad Promotora.
- 2.- Certificado final de obra emitida por la Dirección Facultativa.
- 3.- Documentación de las Compañías Suministradoras, referentes a los servicios de energía eléctrica, agua y telefonía y conformidad de la obra ejecutada.

- 4.- Dictámenes de Industria, correspondientes al Alumbrado Público y esquemas unifilares de dicha Red.
- 5.- Informe final de control y calidad de la ejecución.
- 6.- Proyecto final y definitivo de instalaciones y obras ejecutadas en el ámbito.
- 7.- Aportación de ensayos realizados y ficha técnica de materiales empleados.

- **Avales**

El Ayuntamiento mantendrá en su poder los Avales constituidos para el desarrollo de la actuación hasta el momento de finalizar el periodo de garantía de la ejecución de las obras de Urbanización, en el que se procederá a devolver dichos Avales.

El Ayuntamiento no vendrá obligado a la devolución del Aval o Avales que constituyan garantía suficiente para la subsanación de los defectos que hubieran sido recogidos, en su caso, en las Actas de Inspección.

4.15.3. Modo de actuar en este periodo

El Grupo de Trabajo de Seguimiento y Control Técnico, a partir del Acta de Recepción, será el encargado del seguimiento y vigilancia del cumplimiento de las condiciones que se fijen para garantizar el mantenimiento de la urbanización.

En el ejercicio de sus funciones, propondrá a los Servicios Técnicos Municipales las reparaciones que se deben realizar, quién debe ejecutarlas y a qué cargo. Las decisiones de los Servicios Técnicos Municipales del Grupo de Trabajo, serán comunicadas a los interesados por el representante del Promotor.

La interpretación, en caso de ser necesario, del funcionamiento del Grupo de Trabajo de Seguimiento y Control Técnico será del Ayuntamiento.

- **Plan de Accesos**

Para evitar deterioros graves en la obra de urbanización e instalaciones del ámbito ejecutado, el Ayuntamiento entiende necesario que se limite y controle el libre acceso de personas y vehículos, y para ello en el plazo máximo de quince días desde la recepción provisional, el Grupo de Trabajo determinará un Plan de Accesos que regulará y limitará la entrada de vehículos en el ámbito, a excepción de los que correspondan a los propietarios, promotores de la urbanización o a promotoras de edificación, compañías constructoras y sus trabajadores, y siempre que sean necesarios para la ejecución de las obras de edificación.

- **Servicio de Vigilancia**

La Entidad Promotora se obligará a su exclusivo cargo, a contratar un equipo de vigilancia privada, que dentro de sus competencias, tutele las obras de urbanización.

La vigilancia del ámbito será de veinticuatro horas diarias, durante siete días a la semana, con un vehículo si fuese necesario por la dimensión de la actuación y así lo estableciese el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento facilitará la coordinación y colaboración de la Policía Municipal, única autoridad competente para velar por la seguridad en el municipio, con el Servicio de Vigilancia del ámbito.

- **Vigilancia Urbanística**

La Entidad Promotora colaborará con el Ayuntamiento para facilitar la vigilancia del cumplimiento de las obligaciones de índole urbanística cuya exigencia es de plena y exclusiva competencia municipal.

- **Seguro de Responsabilidad Civil**

La Entidad Promotora se obliga a suscribir a su exclusivo cargo, un Seguro de Responsabilidad Civil, con una cobertura equivalente a un 10% del presupuesto de ejecución de la obra durante todo el periodo de garantía.

- **Reposición de material deteriorado**

La Entidad Promotora de la Urbanización deberá reponer el material robado o deteriorado (tapas de alcantarilla, señales de tráfico, papeleras, ...) durante el periodo de garantía.

- **Limpieza de las calles**

La Entidad Promotora de la Urbanización se obliga, a su exclusivo coste a realizar dos limpiezas completas de los viarios del Sector:

Primera limpieza:

A los cinco meses desde la Recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento.

Segunda limpieza:

Quince días antes de la fecha de la terminación del periodo de garantía de las obras de urbanización.

Asimismo, la Entidad Promotora de la Urbanización se obliga a realizar durante el periodo de garantía, tres limpiezas completas de las zonas ajardinadas del ámbito urbanizado en las fechas que determine el Grupo de Trabajo.

- **Licencias de acometidas**

El otorgamiento de las licencias de calas para las acometidas de las instalaciones por las Compañías Suministradoras, será competencia del Ayuntamiento.

Será responsabilidad del Promotor de edificación la obtención de las licencias para las acometidas de agua, electricidad, etc., necesarias para su obra, siendo de su cuenta y cargo tanto la obtención de permisos de cala, como la reparación de los daños producidos en calles y aceras y el pago de las Tasas que correspondan.

- **Consumos**

Serán de cuenta del Ayuntamiento el pago de los consumos de energía eléctrica del alumbrado público y del agua para riego que resulten precisos para la oportuna conservación y mantenimiento del ámbito urbanizado, de acuerdo a las tarifas que tiene convenidas con las compañías suministradoras.

No obstante, se precisa que será de cargo de la Entidad Promotora de la Urbanización el coste correspondiente al compromiso de mantenimiento, conservación, reparación y reposición de los Servicios de alumbrado público hasta la finalización del periodo de garantía, que exige justificar a la Compañía para hacer la contratación del suministro de energía eléctrica.

- **Subrogación de obligaciones**

Los propietarios promotores, o la Entidad Promotora que solicite la Recepción de las obras de urbanización, tienen la obligación de asegurar por escrito que se obligan a subrogar al futuro comprador de sus parcelas la aceptación de esta normativa.

4.15.4. Coordinación de las obras de edificación

Para la mejor coordinación de las obras de edificación que se ejecuten durante el período de garantía, la Entidad Promotora asumirá y se comprometerá a cumplir y hacer cumplir dentro de sus competencias, las siguientes formalidades:

- **Acta de comprobación**

La Entidad Promotora y los propietarios o promotores, su Dirección Facultativa y la empresa constructora de la obra de edificación de cada parcela, deberán formalizar, con carácter previo a la iniciación de cualquier obra de edificación, un Acta de Comprobación, redactada por la Entidad Promotora de la edificación.

El acta de comprobación, a la que se acompañará una copia de la presente regulación, contendrá como mínimo los siguientes extremos:

- Justificante de prestación del aval a que se hace referencia más adelante.
- Compromiso de la aportación a los gastos, a que se alude más adelante.
- Establecimiento de las sanciones que se determinen como garantía del cumplimiento de las obligaciones que corresponden al promotor y constructor.

Esta acta deberá ser firmada por el Promotor de la edificación, por el representante de la Entidad Promotora de la Urbanización, por las Direcciones Facultativas de las obras de urbanización y de edificación, y por la Empresa Constructora que vaya a intervenir en la parcela.

- **Prioridad de las obras de urbanización**

La conservación y mantenimiento de las obras de urbanización y sus instalaciones se considerará prioritaria a la obra de edificación de los Promotores del ámbito, por lo que éstos se atenderán en todo momento a lo que determinen los técnicos y servicios de vigilancia de la Entidad Promotora de la Urbanización y a las decisiones del Grupo de Trabajo.

Esta prescripción será especialmente respetada en materia de seguridad.

- **Instrucciones obligatorias**

Tanto el Propietario o Promotor de la parcela en la que se efectúe la edificación, como todos los que participen en ella, (empresas constructoras, dirección de obra, operarios, etc.) deberán cumplir cuantas instrucciones verbales o escritas les realicen los técnicos y el servicio de vigilancia de la Entidad Promotora de la Urbanización y del Grupo de Trabajo.

Los Promotores de las parcelas edificables deberán hacer constar esta circunstancia en los contratos que suscriban con sus empresas constructoras, facultativos y operarios, a los que deberán tener debidamente informados de las presentes normas y, en especial, sobre las condiciones en las que se autoriza la entrada en el ámbito para la construcción en la parcela, asumiendo la responsabilidad de cualquier acto que se produzca contraviniendo las referidas normas.

- **Sanciones**

El incumplimiento por los promotores o sus empresas constructoras, sus empleados y facultativos, de las obligaciones establecidas en las presentes normas, tendrá una sanción de 180 € por cada día que continúe el incumplimiento, a contar desde la fecha en que sea requerido de cumplimiento.

Si dicho incumplimiento se agota en un solo acto, el Grupo de Trabajo decidirá la sanción a imponer, teniendo en cuenta los perjuicios causados, y con independencia de su subsanación por el causante.

La responsabilidad económica del abono de las sanciones recaerá siempre sobre los miembros de la Entidad Promotora de la Urbanización o sobre los promotores de la edificación, sin perjuicio de su facultad de repercutirlos contra los infractores por ellos contratados.

- **Arreglo de desperfectos**

Comprobados por los servicios técnicos municipales o de vigilancia de la Entidad Urbanística Colaboradora que los desperfectos son imputables a un determinado Promotor, se le notificará el plazo máximo para su subsanación.

Transcurrido el plazo concedido al promotor, la Entidad Promotora de la Urbanización procederá a la reparación de los desperfectos a cargo del Promotor que los causó, o a su cargo para el caso de no ser identificado el causante de los daños.

- **Prohibiciones de orden general**

Queda expresamente prohibida la implantación de grúas, maquinarias, carteles, instalaciones de obra y acopio de materiales, fuera de los límites de las parcelas, en los términos de la Licencia Municipal concedida, con la excepción de los autorizados por el Ayuntamiento por motivos técnicos.

Cualquier material, instalación, etc., ubicado fuera de los límites de la parcela, o sin autorización, podrá ser retirado sin previo aviso por al Entidad Promotora de la Urbanización, corriendo todos los gastos de dicha retirada, a cargo del Promotor de la parcela, por aplicación, en su caso, del aval prestado que se regula posteriormente.

Los movimientos de tierra de la parcela y la ejecución de los sótanos se realizarán de forma que garanticen la permanencia de los servicios generales, respondiendo el Promotor de todos los daños que ocasione.

- **Aval**

El Promotor de la edificación deberá depositar en el momento de la firma del Acta de Comprobación, un aval bancario ante el Ayuntamiento y a su favor por la cantidad de 6,6 €, por cada metro cuadrado de la edificabilidad máxima de las parcelas. (Actualizando estas cantidades anualmente según IPC).

Este aval responderá de los perjuicios, manifiestos y acreditados que se ocasionen directamente por el Promotor o las personas y empresas que actúen en la parcela con ocasión de las obras de edificación, en la urbanización, imputables solamente a las empresas edificadoras, y de las sanciones a que hubiere lugar.

La entidad avalista deberá atender el pago garantizado por el aval, -y así se hará constar en su texto-, al primer requerimiento que practique el Ayuntamiento, con renuncia al beneficio de excusión.

No obstante, previamente a la exigencia de pago o ejecución del aval, la Entidad Promotora de la Urbanización, por intermedio de su Gerencia, dirigirá comunicación al Promotor de la edificación, requiriéndole el pago que proceda por término de cinco días, comunicación a la que se acompañará, en su caso, informe de la Dirección Facultativa de la obra de urbanización, justificativo de la reclamación cursada.

Transcurrido dicho plazo sin haber mediado el pago por el Promotor de la edificación, se podrá proceder por la Entidad Promotora de la Urbanización a requerirlo al Ayuntamiento para que lo reclame a la entidad avalista.

Formalizada la finalización del plazo de garantía, el Ayuntamiento devolverá el aval, siempre que el Promotor haya obtenido ya licencia municipal de primera ocupación.

- **Aportación a los gastos**

En el momento de la firma del Acta de Comprobación, el Promotor deberá entregar a la Entidad Promotora de la Urbanización la cantidad en Euros que resulte de la aplicación de las siguientes condiciones:

- Nueve Céntimos de Euro por metro cuadro edificable de la parcela actualizados según IPC, según la ficha del Proyecto de Equidistribución por cada uno de los doce meses siguientes a la recepción provisional de las obras.

Se hace constar que las bases para determinar dicha cantidad se han obtenido de un cálculo aproximado del importe a que pueden ascender los gastos de inspección y control técnicos, así como las reparaciones y reposiciones de los desperfectos y deterioros que puedan producirse en la urbanización con carácter general y sin responsable directo, por causa de la obra simultánea de edificación, a cuyo pago se aplicará la cantidad resultante, sin que proceda liquidación alguna por la cantidad entregada.

En todo caso, si el Promotor de la edificación obtuviera la licencia de primera ocupación antes de transcurrir doce meses, la Entidad Promotora de Urbanización devolverá las cantidades que correspondan a las mensualidades completas que falten por transcurrir.

Capítulo 5

5. Regulación General de la Edificación

5.1. Alcance y ámbito de aplicación

Este Capítulo describe los parámetros con que se definen las edificaciones, y regula genéricamente las condiciones que deben cumplir todas las edificaciones, con independencia de su ubicación dentro del término municipal.

Su alcance estará únicamente condicionado por lo regulado en las Normas Particulares de las Zonas de Ordenación Urbanística en el Suelo Urbano y las correspondientes al Suelo Urbanizable del presente Plan de Ordenación Municipal.

Las Normas Generales serán de aplicación para cualquier desarrollo de se efectúe en el municipio.

En caso de discrepancias con las normativas específicas de la legislación sectorial se aplicarán las reglas de interpretación que señala a tal efecto las Normas Generales del POM.

5.2. Características y parámetros que delimitan los ámbitos edificables

Teniendo en cuenta que cualquier edificación sobre o bajo la rasante del terreno se debe situar sobre una parcela que sea edificable, dentro de una zona de ordenación urbanística concreta, se relacionan a continuación los ámbitos que específicamente son edificables y los parámetros urbanísticos que los delimitan.

5.2.1. Zonas edificables

Son aquellas superficies que se definen en la ordenación, con un uso urbanístico concreto, susceptible de ser edificadas.

- **Manzana edificable.**

Corresponde a aquellas superficies de manzana concordante con el planeamiento, susceptible de ser edificadas.

5.2.2. Parcelas edificables

Corresponden a aquellas parcelas que, de acuerdo con la ordenación urbanística, son susceptibles de edificar.

Pueden ser:

- **Parcela independiente:** es aquella que corresponde a un único titular.
- **Parcela mancomunada** es aquella que corresponde a varios titulares en régimen de comunidad.

- **Parcela mínima.**

Se entiende por parcela mínima la superficie mínima de parcela susceptible de edificar con un edificio independiente.

Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiéndose hacer constar obligatoriamente dicha condición indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad, entendiéndose como finca el concepto jurídico de los lotes o parcelas que componen la superficie de terreno en función de su diferente titularidad.

- **Superficie libre de parcela.**

Corresponde a aquella superficie de parcela no ocupada por la edificación.

En todos los casos estas superficies se destinarán a áreas ajardinadas y zonas de estancia, permitiéndose su urbanización interior y la realización de instalaciones deportivas al aire libre, sin perjuicio de las singularidades y limitaciones que establezcan las Normas Particulares de zona.

5.2.3. Alineaciones y linderos

- **Alineación.**

Se entiende por alineación las líneas que se definen en el planeamiento general en suelo urbano o en los planeamientos de detalle y que limitan los distintos espacios y superficies en que se subdivide el suelo para componer la ordenación urbanística y la futura edificación.

Pueden ser:

- **Alineaciones exteriores.** Son las líneas que separan los espacios libres de dominio y uso público de las zonas manzanas o parcelas edificables. Estas alineaciones vienen definidas en el planeamiento por su trazado geométrico en planta y por sus rasantes.
- **Ancho de calle.** Se entiende por ancho de calle la distancia entre las alineaciones exteriores de parcelas edificables.
- **Alineaciones interiores.** Son las líneas que, en las manzanas o parcelas edificables, delimitan las superficies ocupables por la edificación. Estas alineaciones se pueden definir gráficamente o textualmente mediante la regulación de los fondos máximos edificables, retranqueos mínimos, distancias o separaciones mínimas entre edificaciones, ocupación máxima o áreas de movimiento.
- **Alineaciones oficiales.** Son aquellas alineaciones que han sido ratificadas por el Órgano competente comprobando las definidas por el planeamiento.
- **Finca fuera de alineación.** Es aquella en la que la alineación oficial no coincide con las alineaciones actuales, quedando la alineación oficial en el interior de la finca existente.
- **Linderos.** Son las líneas que delimitan las parcelas con otras parcelas.
- **Frente de parcela.** Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela medidas sobre la alineación oficial exterior que da frente a las vías públicas.

- **Frente mínimo.** Se entiende como tal el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.
- **Fondo de parcela.** Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior de la parcela, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de parcelas. El fondo de parcelas se regula en ciertos casos por su dimensión mínima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcelas en cada caso.

5.2.4. Rasantes

Se entienden por rasantes las cotas geométricas que definen las alturas del terreno.

- **Rasantes exteriores**

Son las cotas de alturas geométricas de las calles a espacios libres públicos

- **Rasantes interiores.**

Son las cotas geométricas del interior de las parcelas edificables.

- **Rasantes oficiales**

Son aquellas que han sido ratificadas por el Ayuntamiento.

5.3. Características tipológicas de la edificación

5.3.1. Concepto de edificación

Se entiende por **Edificación** el volumen que se construye en las superficies de las parcelas.

Puede ser:

- **Edificación sobre rasante**, cuando se construye por encima de la cota del terreno.
- **Edificación bajo rasante**, cuando se encuentra por debajo de la cota del terreno.

Edificio. Es aquella edificación que constituye un conjunto volumétrico independiente de otro, por tener accesos distintos desde el exterior e instalaciones diferentes, o bien por corresponder a diferentes titulares o comunidades de propietarios, pudiendo estar situado con relación a otro, con o sin solución de continuidad.

5.3.2. Concepto de Tipología

Se entiende por **Tipología** las diferentes formas de ubicación de los edificios en las parcelas, los modos de su agrupación y la forma de distribución interior que adoptan los edificios.

Se distinguen, por lo tanto, en función de cada uno de los aspectos reseñados:

a) **Por su situación en relación con los espacios libres de dominio y uso público**

Puede ser:

- **Edificación cerrada**..... CE

Comprende aquellos edificios cuya línea de fachada exterior coincide con las alineaciones exteriores de las zonas, parcelas o manzanas edificables, disponiéndose normalmente a lo largo de las vías públicas y en el perímetro exterior de las manzanas.

- **Edificación abierta**..... AB

Comprende aquellos edificios cuyas líneas de fachada vienen definidas por alineaciones interiores y se encuentra, por lo tanto, retranqueada de las vías públicas y espacios libres.

b) **Por la disposición del edificio en relación a otros edificios**

- **Edificación aislada**..... AS

Comprende aquellos edificios que no son susceptibles de agruparse unos a otros al tener todas sus líneas de edificación la consideración de fachadas.

- **Edificación pareada** PA

Corresponde a edificios que se adosan por un solo lado de dos en dos.

- **Edificación adosada**..... AD

Corresponde a aquellos edificios susceptibles de adosamiento por varios lados, componiendo su conjunto varios cuerpos de edificación.

c) **En función de los usos que alberga la edificación**

- **Edificación exclusiva** EX

Se entiende por este término aquellos edificios que se destinan a un uso exclusivamente.

- **Edificación múltiple** MU

Corresponde a aquellos edificios que se destinan a varios usos en situaciones compartidas.

d) **En función de su situación respecto a su propia parcela y sus superficies libres**

- **Edificación independiente** IN

Corresponde a aquellos edificios con una superficie libre de parcela continua y de utilización exclusiva del edificio.

- **Conjuntos integrados..... CI**

Corresponde a aquellos edificios cuya parcela es discontinua, de forma que en una parte (que no deberá ser inferior al 50 % de la parcela mínima) se ubica el edificio y la otra porción se integra en una zona común con otras porciones de diferentes parcelas, quedando adscritas las dos porciones de cada parcela de forma inseparable, figurando esta adscripción en el Registro de la Propiedad. El conjunto de parcelas con estas características constituirá la delimitación del conjunto integrado, que a los efectos de aplicar las condiciones de aprovechamiento y diseño urbano se configura como una parcela urbanística única, sin perjuicio de su subdivisión en los términos de superficie mínima que se regula en cada zona de ordenanza.

La configuración jurídica de los conjuntos integrados se realizará mediante la constitución de un conjunto inmobiliario que regule todas las condiciones estatutarias necesarias para su ejecución y conservación.

Los conjuntos integrados pueden ser a su vez:

- **Conjuntos “exclusivos”**, cuando están constituidos por edificaciones exclusivas es decir destinadas a un solo uso, ubicadas en las porciones edificables.
- **Conjuntos “compactos”**, cuando están constituidos por edificaciones múltiples, y la copropiedad se extiende también a las partes interiores de las edificaciones, de tal forma que se configuren dentro de ella locales independientes y locales e instalaciones comunes.

Características de los conjuntos

+ Calles particulares

Dentro de los conjuntos integrados las calles particulares de uso común computarán dentro de la parcela mínima y por lo tanto con la parte proporcional de aprovechamiento. El diseño de estas calles será libre con la única condición de que se garantice un ancho mínimo libre y expedito de 5 metros cuando tengan uso de tráfico rodado para el paso de bomberos.

+ Garajes

Los garajes comunes resolverán sus accesos rodados y peatonales con garantías para el cumplimiento de las ordenanzas de incendios, y en este sentido los inicios de rampas no podrán estar situados a más de 20 metros de la calle de dominio público.

+ Retranqueos a linderos interiores con zonas comunes

Se podrán suprimir los retranqueos a linderos interiores en las porciones independientes interiores siempre y cuando se cumplan las condiciones de retranqueo de los edificios respecto a los linderos exteriores de la parcela urbanística que constituye el conjunto integrado, tanto a calle como a linderos.

e) **Por razón de su conformación interior**

- **Edificación unitaria** UN

Es aquella que no tiene elementos comunes afectos a diferentes partes del edificio.

- **Edificación divisible** DI

Es aquella que está constituida por diferentes porciones independientes que ocupan diferentes partes del edificio, y el resto está constituido por espacios comunes de acceso y servicios, con independencia de que esté o no configurada desde el punto de vista jurídico la división horizontal del inmueble, y con independencia de que se trate de un único titular o varios en régimen de propiedad horizontal.

Las edificaciones divisibles pueden constar de los **elementos específicos** que se describen en las presentes Normas.

5.4. Definición de la posición de los edificios dentro de las parcelas

5.4.1. Áreas de movimiento

Se entiende por este término la porción de las superficies de zonas, parcelas o manzanas edificables en las que puede situarse la edificación, y pueden venir definidos directamente en los Planes o a través de Estudios de Detalle.

5.4.2. Ocupación de parcela

Se define por ocupación, el parámetro, expresado en porcentaje, de la huella que deja el edificio proyectado verticalmente sobre la parcela o manzana, sector o unidad de actuación, respecto a la superficie total de la parcela, zona o manzana, sector o unidad de actuación en que se ubique.

- **Superficie ocupable**

Es la superficie de parcela, zona, manzana, sector o Unidad de Actuación que se puede ocupar por la edificación y que se define en la ordenación, bien por un porcentaje de suelo o aplicando los criterios de alineaciones interiores descritos anteriormente.

- **Superficie ocupada**

Es la superficie de parcela realmente ocupada situada dentro de las líneas de la edificación.

Medición de la ocupación:

- El cómputo de ocupación se realiza mediante la proyección sobre un plano horizontal de todos los límites exteriores de la edificación, incluidos los cuerpos volados, excepto los que den a espacio libre público.

No se incluyen en este cómputo los elementos salientes, en planos horizontales hasta 1 metro, ni los patios cerrados interiores.

- Los elementos salientes en plano horizontal, tales como aleros, marquesinas, balcones, parasoles, etc., mayores de 1 metro, así como los porches, computarán a partir de un metro del vuelo un 50% de su superficie.

- La edificación cuyas plantas no computan como altura, no computarán tampoco superficie ocupada, con un límite máximo del 30% de la superficie libre.
- Las instalaciones deportivas con cubierta permanente computan ocupación.
- Las terrazas descubiertas que se consideren a nivel de terreno, no computan como ocupación.

A efectos de expresar con claridad la ocupación en los proyectos, se deberán incorporar las secciones necesarias para poder apreciar todos los extremos regulados.

- En los casos en los que se exijan arbolados y ajardinamientos de superficie, se tendrá en cuenta a efectos de contar con nivel suficiente desde los forjados de techo de sótano hasta el terreno para poder efectuar estas plantaciones, con un espesor mínimo de 100 cm.

5.4.3. Líneas de edificación

Se entiende por este término las líneas que delimitan una edificación con el plano horizontal de parcela.

- **Líneas de fachada**

Son aquellas líneas que delimitan las fachadas del edificio y corresponden al encuentro de los cerramientos de fachada de los cuerpos cerrados en planta baja, con el plano del terreno o de la calle.

- En la edificación cerrada, las líneas de fachada son las alineaciones exteriores cuando coinciden con la alineación de calle, e interiores cuando coinciden con las alineaciones interiores de parcela.
- En la edificación abierta y aislada las líneas de fachada exterior quedan situadas en el interior de la parcela.

- **Chaflanes**

Son las líneas de fachada exterior que se realizan en ángulo en las esquinas de las parcelas, y que se miden de forma perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman dichas esquinas.

- **Líneas de medianería**

Son aquellas líneas de edificación que delimitan las fachadas ciegas sin huecos, por estar previsto el adosamiento de otras edificaciones.

Las líneas de medianería coinciden siempre con los linderos de las parcelas.

- **Retranqueos**

Son las distancias que existen en las edificaciones abiertas entre los límites de la edificación y las alineaciones exteriores y linderos de la parcela dentro de las cuales no se puede edificar, sobre y bajo la rasante.

Únicamente, se permitirán la utilización bajo rasante en las zonas de retranqueo a los linderos y siempre que se realicen con plantas sótanos, destinadas a usos de aparcamiento, que queden separadas del lindero un mínimo de un metro, y se diseñe su cubierta de forma que pueda ajardinarse. El límite máximo de ocupación bajo rasante se define en las Normas Particulares de cada Zona de Ordenación Urbanística de Aplicación del Plan de Ordenación Municipal.

Medición de retranqueos

- A efectos de aplicar esta distancia, se debe medir siempre de forma perpendicular, en la posición más desfavorable, y quedará libre de edificación, incluyendo los cuerpos salientes del edificio, a excepción de los aleros, balcones y cornisas que vuelen menos de un metro.
- También respetarán esta distancia de retranqueo los hastiales y petos de la edificación que tengan más de 1,5 m de altura, en vertical y vuelen de más de 1 metro.

Cuando se utilicen los retranqueos a fachada como espacio de acceso público, frente a locales comerciales, el tratamiento de estos espacios exigirá una uniformidad de composiciones, permitiéndose pérgolas y jardineras, siempre y cuando sean desmontables.

- **Distancia entre edificaciones.**

Se entiende por este concepto las distancias más cortas que existen entre los contornos exteriores de los edificios, incluyendo en este contorno todos los salientes a excepción de aleros, balcones y cornisas, inferiores a 1 metro y hastiales y petos con alturas verticales menores de 1,5 metros.

5.5. Parámetros que definen el aprovechamiento edificable

5.5.1. Alturas de la edificación

- **Altura del Edificio**

Corresponde a la medida vertical que tiene el conjunto volumétrico de un edificio medido desde el terreno natural circundante en cualquier punto de contacto con la edificación, o en su caso, de la rasante teórica (cuando se especifique).

- **Cumbrera**

Es el punto más alto de la cubierta inclinada de un edificio.

- **Medición de la altura sobre rasante**

Cuando existan problemas de interpretación por la forma del terreno o por existir diferentes edificaciones sobre una misma parcela, o bien por estar situado el edificio en una parcela que da frente a diferentes calles, la altura se medirá sobre la rasante teórica.

La altura de la edificación se mide por los siguientes parámetros:

- **Número de plantas**

Corresponde a las plantas que, sobre la rasante del terreno, tiene una edificación.

A efectos de medición de altura de planta no computarán como tales las siguientes:

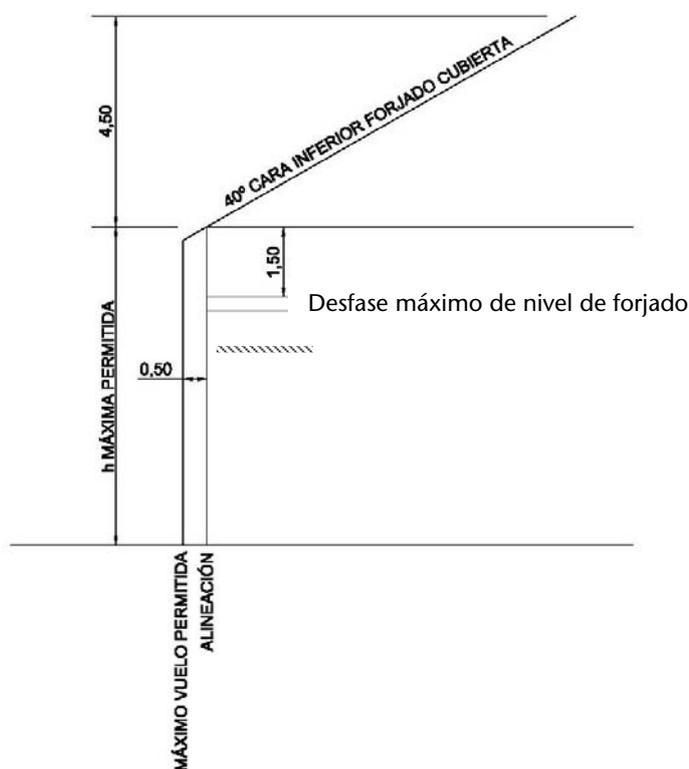
- + Las plantas sótanos.
- + Las plantas semisótanos cuya altura por encima de cualquier punto del terreno circundante hasta el plano superior de su forjado de techo, sea inferior a 1,30 m.
- + Las plantas de cubierta.
- + Las plantas bajas diáfanas, cuya altura de planta sea inferior a 3 metros.

- **Altura máxima de cornisa**

Es la distancia en vertical desde la rasante de la acera o en su caso desde las rasantes teóricas cuando se apliquen, hasta la arista de encuentro de la línea de fachada con el plano inferior del vuelo del alero o al punto máximo de altura de la fachada incluido el peto, si lo hubiere.

El punto del terreno o rasante teórica donde se efectúe la medición, será para todos los casos el punto medio del tramo al que de frente la edificación, si se trata de la acera y donde se sitúe el edificio si se trata de la rasante teórica.

En todo caso, no se podrán producir diferencias de nivel entre los extremos de la edificación con este cálculo superior a 2 metros, debiéndose efectuar para cumplir esta limitación los escalonamientos necesarios:



- **Altura máxima de cumbrera.**

Corresponde a la altura máxima que puede tener el punto más alto de coronación de un edificio.

En esta medición no se incluyen las chimeneas ni las antenas.

Esa altura nunca será superior a 4,5 m medidos a partir del punto definido en el esquema adjunto como el punto de altura máxima permitida.

Cuando se trate de edificaciones con una regulación exclusiva de altura por la referencia de cumbrera, se aplicará esta altura sobre el plano paralelo al terreno natural de la parcela.

- **Pendiente o inclinación máxima**

Es la pendiente o inclinación máxima que puede tener la cubierta de un edificio.

Esta pendiente máxima, se fija en 40°, a los efectos del cálculo de la envolvente, pudiéndose iniciar en el extremo de los aleros cuando estos no tengan un vuelo superior a 1 metro.

Por encima de la envolvente del edificio, sólo se permitirán, cuerpos de instalación, chimeneas y antenas.

- **Envolvente de edificio**

Se entiende por envolvente de edificio el volumen teórico máximo dentro del cual se debe situar la edificación. Viene definido por las líneas de fachada del edificio hasta la altura máxima de cornisa en el plano vertical, y por las pendientes máximas de la cubierta hasta la altura máxima de coronación.

- **Profundidad de la edificación.**

Es la medida vertical que tiene el volumen de la edificación por debajo de la rasante de calle o terreno.

En las presentes Normas no se establece limitación alguna para la profundidad de la edificación.

5.5.2. Superficies de la edificación

• **Superficie construida de un edificio**

La superficie construida de un edificio corresponde a los metros cuadrados totales que tiene, tanto bajo rasante como sobre rasante, incluyendo todos los cuerpos abiertos y los cerrados, a excepción de las superficies correspondientes a la planta bajo cubierta que no computen como planta.

• **Superficie edificada o computable.**

Es la parte de la superficie construida de un edificio que computa a efectos del aprovechamiento máximo permitido por el Plan o por su ordenación urbanística específica.

- **Medición de la superficie edificada.**

a) Computan el 100% las siguientes partes de los edificios:

- Las plantas de la edificación que computan como planta a efectos de medición de altura, y las plantas abuhardilladas, siempre que tengan una altura libre igual o superior a 1,80 m.
- Los cuerpos cerrados de la edificación.
- Las terrazas y porches cubiertos, limitados por tres lados.
- Los miradores y galerías.
- Las escaleras, descontando en la planta baja la parte que queda por debajo de una altura de 2 metros.
- Almacenes, trasteros y garajes, entendidos como edificaciones auxiliares exteriores (punto 4.8.2.).

b) Computan el 50% las siguientes partes de los edificios:

- Los porches limitados por uno o dos lados.
- Los balcones con vuelos superiores a 1 metro.
- Las terrazas cubiertas y que estén limitadas por dos lados.
- Las partes diáfanas de las plantas bajas de uso privado individual.

c) No computan como superficie edificada las siguientes superficies construidas:

- Los sótanos.
- Los semisótanos que no computen como planta.
- Las terrazas descubiertas que no superen 1 metro de vuelo.
- Las terrazas de azotea descubiertas.
- Las partes diáfanas de planta baja que tengan uso público o comunitario o soportales.
- Los remates destinados a instalaciones del edificio.
- Las plantas de cubierta destinadas a instalaciones del edificio, con una superficie que no sobrepasará un 6% de la superficie total edificable.
- Los elementos salientes.
- Los patios cerrados interiores libres.
- Los huecos de ventilación y de instalaciones superiores a 0,5 m².
- Los huecos de ascensores.
- Los huecos no ocupados por las escaleras.
- Los balcones con vuelos inferiores a 0,4 metros.

- **Superficie edificable**

Es la máxima superficie edificada que se puede realizar aplicando los parámetros de aprovechamiento o edificabilidad de una parcela, zona, manzana, Sector o Unidad de Ejecución según se trate, ya sea por la aplicación de los parámetros de ocupación, retranqueos y alturas máximas exteriores e interiores, bien sea por aplicación de las alineaciones de la edificación, la altura máxima de cornisa y la edificabilidad, con las limitaciones y restricciones que se establecen con carácter general.

- **Superficies sobre y bajo rasante.**

Corresponderán a las superficies de las plantas que tengan tal consideración, tanto respecto a la superficie construida como a la edificada.

5.5.3. Edificabilidad

Es la medida de la superficie edificable o computable, en metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela, zona, sector o unidad de ejecución.

La edificabilidad podrá ser:

- **Edificabilidad bruta:** cuando se calcula sobre las superficies brutas del ámbito urbanístico, y por lo tanto incluyendo terrenos de cesión y sistemas generales interiores o exteriores adscritos.
- **Edificabilidad neta:** cuando corresponde al parámetro que se aplica a la superficie neta, excluidos los sistemas generales y las superficies de cesión obligatoria.

5.5.4. Densidad

Corresponde a las unidades de vivienda por hectárea que existen o pueden realizarse en las parcelas, zonas, manzanas, sector o unidades de actuación, según se trate.

La densidad podrá ser:

- **Densidad bruta,** cuando se aplica el parámetro sobre las superficies brutas del ámbito urbanístico, y por lo tanto incluyendo terrenos de cesión, sistemas generales interiores o exteriores en su caso.
- **Densidad neta,** cuando se aplique el parámetro sobre las superficies de los ámbitos, excluidos los sistemas generales, o sobre las superficies edificables de una zona de ordenación urbanística, parcela o manzana según el nivel de planeamiento de que se trate.

5.5.5. Modo de aplicar los parámetros netos o brutos

- En los suelos urbanizables, definidos por el Plan de Ordenación Municipal, los parámetros brutos se referirán a las superficies de ordenación, incluidos los Sistemas Generales y Locales, si estuviesen definidos, y los parámetros netos a las superficies de ordenación, excluidas los sistemas antedichos.
- En las Zonas de Ordenación Urbanística de los suelos urbanos, y/o urbanizables reflejados en sus planeamientos de desarrollo de cualquier tipo, los parámetros netos se referirán a las superficies edificables, excluidas las superficies de espacios libres, y los parámetros brutos a la totalidad de la actuación de Sector o Unidad de Actuación, incluidos los Sistemas Generales adscritos y/o las superficies de cesión obligatoria.

5.6. Características de las edificaciones

5.6.1. Condiciones que deben de cumplir los edificios en su conjunto

Todos los edificios están sujetos a las determinaciones que se establecen en estas Normas, y a la regulación y disposiciones que se derivan de la Ley 38/1999 de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación, y por tanto cumplirán los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad que establece su artículo 3, así como los requisitos a que alude la Disposición Final Segunda y en concreto al cumplimiento de las siguientes normas:

- NBE-CT 79 Condiciones Térmicas de los edificios.
- NBE-CA 88 Condiciones Acústicas de los edificios
- NBE-AE 88 Acciones en la edificación.
- NBE-FL 90 Muros resistentes de fábrica de ladrillo.
- NBE-QB 90 Cubiertas con materiales bituminosos.
- NBE-EA 95 Estructuras de acero
- NBE-CPI 96 Condiciones de protección contra incendios

• Piezas habitables

Se entiende por piezas habitables, aquellas partes de la edificación que se destinan a estancias de alojamiento humano o como zona de trabajo permanente y que deben tener una iluminación y ventilación exterior en los términos que se regulan para cada uso en estas normas, y cuenten además con los servicios complementarios que exigen las mismas.

• Piezas no habitables

Se entiende como piezas no habitables, aquellas partes de la edificación que no se destinan a estancias de alojamiento ni de trabajo permanente, y por lo tanto requieran unas condiciones de iluminación y ventilación diferentes a las habitables.

5.6.2. Plantas de la edificación

A los efectos de definición de las plantas de los edificios, se concreta previamente la definición del elemento que las delimita:

Forjado: Son elementos estructurales planos o inclinados que forman el esqueleto del edificio y dividen entre sí las diferentes plantas que lo componen.

Los forjados pueden ser:

- Planos:
 - + El forjado plano inferior se denomina **de piso o suelo**.
 - + El forjado plano superior se denomina **de techo**.
- Inclinados:
 - + Los forjados inclinados que conforman la envolvente de la edificación en su parte superior se denominan **de cubierta**.

- **Planta**

Se entiende por planta el cuerpo de edificio comprendido entre dos forjados consecutivos.

- **Planta Baja**

Es la planta del edificio situada al nivel del terreno, y en la que la parte superior de su forjado de piso terminado puede estar entre 1,30 m. por encima de la rasante de la acera o del terreno y 1 m. por debajo de esta.

Corresponde a la planta por donde se accede al edificio desde el exterior.

Las plantas bajas pueden tener las siguientes singularidades:

- **Entreplanta.** Se entiende por este término la planta superior que resulta de dividir con un forjado la planta baja de un edificio.
- **Plantas Bajas Diáfanas.** Se entiende por este término aquellas plantas bajas que están abiertas al exterior en su totalidad, a excepción de los accesos, y servicios generales del edificio.

- **Plantas de piso**

Son aquellas plantas que se encuentran por encima de la baja.

- **Planta de cubierta**

Corresponde al cuerpo del edificio entre el forjado de techo de la última planta de piso, y la cubierta inclinada.

Cuando el espacio por encima de los forjados de las plantas de cubierta se conforma con una cubierta plana, visitable o no según se pueda utilizar como estancia, se denomina **azotea**.

- **Planta abuhardillada**

Se entiende por planta abuhardillada aquella parte de la planta de cubierta que es o puede ser diáfana, considerada como tal a partir de una altura libre superior a 1,50 m. por encima de suelo terminado y susceptible de iluminarse desde el exterior.

- **Planta sótano**

Es aquella planta cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

- **Planta semisótano**

Es aquella planta que tiene la parte superior de su forjado de piso a más de 1,30 m de profundidad respecto a cualquier punto de la acera o terreno circundante, y la parte superior del forjado de techo por encima del terreno circundante.

- **Medición de las alturas de las plantas**

- **Altura de planta**

Es la distancia entre las partes superiores de dos forjados consecutivos.

- **Altura libre de planta**

Es la distancia de elementos de acabado existente entre la parte superior del forjado de suelo y la parte inferior del forjado de techo.

La altura libre mínima será:

- + En plantas de pisos 2,50 m
- + En planta baja no residencial 2,80 m
- + En planta sótano 2,20 m

- **Altura libre de las piezas habitables.**

Es la distancia libre que queda entre el pavimento del suelo terminado y la terminación de techo.

La altura mínima de las piezas habitables será de 2,50 metros, excepcionalmente te permitirá reducirla a 2,30 m en una superficie no mayor del 30% de la pieza habitable y en la cocina y los baños, a excepción de las plantas abuhardilladas que serán de 1,50 m., salvo las singularidades que se determinan en las normas generales para cada uso específico.

5.6.3. Cerramientos de la edificación

- **Cerramiento del edificio**

Se entiende por este término los elementos constructivos que constituyen, la separación entre el interior y el exterior de un edificio.

Por su situación respecto al exterior pueden ser:

- **Fachadas**

Se entiende por fachadas el conjunto de elementos que constituyen los paramentos verticales del edificio y que son susceptibles de visualizarse desde el exterior, bien por dar a la vía o bien porque dan a superficies libres de la parcela.

Pueden ser:

- **Fachadas exteriores.** Son aquellas que dan frente a las calles o superficies de parcela en caso de la edificación abierta.
- **Fachadas interiores.** Son aquellas que dan frente al interior de la parcela en edificación cerrada.
- **Fachadas ciegas:** Son aquellos paramentos exteriores sin huecos.
- **Pared medianera:** Es aquel cerramiento de medianerías de propiedad mancomunada, sobre el que apoyan o pueden apoyar los forjados de dos edificios diferentes adosados.

- **Cubierta**

Es el paramento exterior que hace de cerramiento horizontal o inclinado en la parte superior del edificio.

Puede ser:

- **Cubierta plana:** Es aquella horizontal o prácticamente plana.
- **Cubierta inclinada o tejado:** Cuando el paramento de cubierta es inclinado.

- **Huecos en los cerramientos**

Son las aperturas que existen en los paramentos de un edificio para dar luces o para comunicar el exterior con el interior. Pueden ser:

- **Huecos de fachada:** Ventanas o puertas en función de su utilización
- **Huecos de cubierta.** Lucernarios y tragaluces en función de que la luz acceda de forma vertical u horizontal.

Los huecos de cubierta de tipo lucernario se permitirán en las cubiertas inclinadas en cualquier punto.

En todos los casos, en plantas sótanos y semisótanos que no computen como planta, podrán abrirse huecos de ventilación situados en la parte superior del cerramiento vertical con una altura máxima de 30 cm. a contar desde la cara inferior del forjado de techo, siempre y cuando cumplan las condiciones establecidas por los reglamentos y normativas sectoriales de aplicación.

5.6.4. Cuerpos de la edificación

Se entiende por este término los diferentes conjuntos volumétricos habitables y ocupables, que agrupados componen el edificio.

Los cuerpos de los edificios se diferencian según su cerramiento, su situación respecto a la línea de edificación, y en función de su uso específico, distinguiéndose:

a) **En función de su cerramiento:**

- **Cuerpos cerrados de la edificación**

Son aquellas partes de las plantas y escaleras del edificio que se encuentran totalmente cerradas al exterior con un cerramiento opaco o transparente, fijo o practicable.

- **Cuerpos abiertos de la edificación**

Son aquellas partes de las plantas y escaleras de los edificios que se encuentran permanentemente abiertas al exterior por alguna de sus partes.

Los cuerpos abiertos pueden ser:

- **Espacios diáfanos de planta baja**

Son aquellos espacios abiertos de parte de las plantas bajas, cuando tienen situadas plantas del edificio por encima de ellos.

Pueden ser, por su singularidad, **soportales**, si están situados a lo largo de la alineación exterior en las tipologías de edificación cerrada, y se utilizan como paso público.

- **Terrazas**

Son los cuerpos abiertos que pueden estar situados en cualquier planta del edificio.

Pueden ser:

+ **Cubiertas:** cuando tienen techo.

Tienen la denominación de **Porches**, si están situados en planta baja y su techo no está constituido por el resto del edificio.

+ **Descubiertas:** cuando no tienen techo.

Las terrazas descubiertas si se sitúan en planta baja se consideran que quedan a nivel de terreno cuando cumplen las condiciones de situación de altura de las plantas bajas.

Cuando se sitúan en las plantas de cubierta conformando un hueco dentro de la pendiente inclinada y si quedan descubiertas se denominan **terrazas de cubierta**.

Estas terrazas tendrán una anchura máxima de 3 metros y deberán quedar separadas entre sí un mínimo de otros 3 metros, pudiendo aplicarse estas condiciones de forma independiente hacia cada lado en los casos de esquina.

Las salidas de aguas de las terrazas tendrán, en todos los casos, sus correspondientes sumideros, que no coincidirán con los accesos de paso desde el interior del edificio.

b) **Por su alineación con respecto a la línea de edificación y de cubierta.**

Los cuerpos de la edificación se distinguen como:

- **Cuerpos entrantes**, son cuerpos de la edificación necesariamente abiertos y situados en el interior de la línea de edificación.

En planta baja de edificación cerrada tendrán un ancho mínimo de 4 metros.

En plantas de pisos su ancho mínimo será de 1 metro.

- **Cuerpos salientes**, son aquellos cuerpos del edificio que sobresalen de la línea de edificación.

Los tipos de cuerpos salientes son los siguientes:

- **De Fachada**

+ **Balcones**

Cuando se trata de terrazas o partes de terraza que tienen la consideración de cuerpos salientes, abiertos.

+ **Miradores y galerías**

Cuando están completamente cerrados con elementos acristalados.

+ **Cuerpos volados.**

Cuando constituyen un cuerpo cerrado con la totalidad de la planta.

En tipología de edificación cerrada, no se permiten cuerpos volados salientes, ni galerías salientes, y los demás cuerpos salientes cumplirán las siguientes condiciones:

- Tendrá una altura libre mínima a cualquier punto de la acera de 3,50 metros, retranqueándose 0,60 m. del encintado de estas.
 - Tendrán un vuelo máximo de 1,00 m.
 - Se separarán del linde de parcela una longitud igual al vuelo.
 - Los miradores tendrán una anchura máxima de 2,20 m. y con separaciones mínimas entre ellos del mismo ancho.
- **De Cubierta**
- + **Casetones**

Corresponden a los cuerpos de edificación en los que se ubican instalaciones que sobresalen de la cubierta.

Estos casetones no se permitirán que sobrepasen la envolvente máxima, salvo justificación del servicio que prestan, sin superar en ningún punto más de 1,5 metros sobre la pendiente ni un 10% de la superficie de cubierta.

c) **Por su uso específico**

- **Escaleras.** Son los elementos que permiten conectar físicamente las diferentes plantas del edificio.

Las escaleras pueden ser:

- **Escaleras interiores**, cuando se encuentran dentro de los cuerpos cerrados de la edificación.
- **Escaleras exteriores**, cuando constituyen cuerpos abiertos de la edificación.

El ancho mínimo de las escaleras será de 0,80 m. en viviendas unifamiliares, 1,10m. en viviendas multifamiliares y 1,20 m. en edificios públicos y de uso público, debiendo en cualquier caso cumplir la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

La iluminación y ventilación tendrá un mínimo de 1 m², admitiéndose la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escaleras, para edificaciones de dos alturas.

En todos los casos, el diseño de barandillas deberá resolver la seguridad de la población infantil, y a tal fin deberán tener una altura mínima de 0,95 de altura con huecos entre barrotes o espacios al ojo de escaleras inferiores a 10 cm, los barrotes horizontales prohibido.

La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumplan, entre 0,63 y 0,65 m. = $h + 2t$, siendo "h" la dimensión de la huella en metros, y "t" la altura de la tabica en metros.

Dichas dimensiones oscilarán entre los siguientes valores:

- 0,20 m. > t > 0,14 m.
- 0,36 m. > h > 0,25 m.

Estas condiciones también se exigirán a las escaleras compensadas y de caracol.

La altura mínima de cabezada será de 2,10 m..

En los edificios de uso público, definidos en el Decreto 158/1997 de 2 de Diciembre, Código de Accesibilidad, las escaleras deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La huella del escalón será como mínimo de 30cm
- La tabica del escalón será de 16cm máximo.
- En las escaleras con proyección en planta no recta, deberán tener unas dimensiones mínimas de huella de 30cm contada a 40cm del pasamanos interior.
- El ancho de paso útil será igual o superior a 1,00m.
- El número de escalones seguidos sin rellano intermedio será como máximo de 12 unidades, y su forma ha de ser continua, evitando el bocel.
- Los rellanos intermedios tendrán una longitud mínima de 1,20m
- La .escalera dispondrá de barandillas que puedan ser utilizadas en ambos sentidos de circulación.
- Los pasamanos no se interrumpirán entre tramo y tramo de escalera. Deberán colocarse dos, uno a una altura entre 0,90 y 0,95m y el otro entre 0,70 y 0,75m. tendrán un diseño anatómico que permitirá adaptar la mano, con una sección igual o funcionalmente equivalente a la de un tubo de 5cm de diámetro, separado como mínimo 5cm de los paramentos verticales.

En todo caso, en las escaleras se cumplirán las siguientes normativas:

- Documento Básico SI de Seguridad en Caso de Incendio del CTE
- Decreto 341/1999
- Real Decreto 485/1997 de 14 de Abril sobre disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo.
- Decreto 158/1997 de 2 de Diciembre, Código de Accesibilidad
- **Rampas.** Son elementos que permiten conectar físicamente los diferentes niveles de forjado del edificio mediante planos inclinados continuos.

La altura mínima de cabezada en las rampas será de 2,20 m.

En los edificios de uso público, definidos en el Decreto 158/1997 de 2 de Diciembre, Código de Accesibilidad, las rampas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El pavimento será antideslizante.
- Las pendientes longitudinales serán:
 - + En tramos de menos de 3m de largo: de 10 al 12% máximo
 - + En tramos entre 3 y 10 m de largo: de 8 a 10% máximo.
 - + En tramos de más de 10m de largo: de 6 a 8% máximo
- La pendiente transversal máxima será del 2% en rampas exteriores.
- Dispondrán de baranda a ambos lados. Asimismo, deberán estar limitadas lateralmente por un elemento de protección longitudinal de, como mínimo, 10cm por encima del suelo, para evitar la salida accidental de ruedas y bastones.
- Los pasamanos de las barandas serán dos a cada lado y Deberán colocarse dos, uno a una altura entre 0,90 y 0,95m y el otro entre 0,70 y 0,75m. tendrán un diseño anatómico que permitirá adaptar la mano, con una sección igual o funcionalmente equivalente a la de un tubo de 5cm de diámetro, separado como mínimo 5cm de los paramentos verticales.

- La longitud de cada tramo de rampa será como máximo de 10m. en la unión de tramos de diferente pendiente se colocarán rellanos intermedios, que deberán tener una longitud mínima en la dirección de circulación de 1,50m.
- Al inicio y al final de cada tramo de rampa se dispondrá de un rellano de 1,50m de longitud como mínimo.
- **Huecos de comunicación vertical.** Corresponden a los huecos que existen dentro de la edificación, para ubicar las instalaciones necesarias que comunicar las diferentes plantas, tales como ascensores, montacargas, montaplatos, etc.

En los edificios de uso público, definidos en el Decreto 158/1997 de 2 de Diciembre, Código de Accesibilidad, los ascensores deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La cabina tendrá como mínimo unas dimensiones de 1,40m de fondo y 1,10m de ancho.
- Dispondrá de pasamanos a una altura entre 0,90 y 0,95m. que tendrán un diseño anatómico que permitirá adaptar la mano, con una sección igual o funcionalmente equivalente a la de un tubo de 5cm de diámetro, separado como mínimo 5cm de los paramentos verticales.
- Las botoneras, tanto interiores como de rellano, se colocarán a una altura máxima de 1,40m respecto al suelo y deberán tener la numeración en Braille o en relieve.
- Al lado de la puerta del ascensor y en cada planta existirá un número en altorrelieve que identifique la planta, con una dimensión mínima de 10x10 cm y una altura máxima de 1,40m desde el suelo.
- Las puertas de la cabina y del recinto serán automáticas, de una anchura mínima de hueco de 0,80 y delante de ellas se deberá poder inscribir un círculo de diámetro 1,50m.

La movilidad o comunicación vertical entre espacios comunitarios de edificios, establecimientos e instalaciones de uso público, habrá de realizarse, como mínimo mediante rampa o ascensor accesible o practicable.

- **Zonas comunes.** El ancho mínimo de los pasillos en las zonas comunes de las edificaciones será de 1,40 m hasta 6 viv/planta y 1,60 m en plantas con más de 6 viv/planta.

En los edificios de uso público, definidos en el Decreto 158/1997 de 2 de Diciembre, Código de Accesibilidad, deberá existir, al menos un itinerario interior accesible que posibilite la aproximación a los elementos de uso público, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- No deberá haber ninguna escalera ni escalón aislado. Admitiéndose en el acceso al edificio, un desnivel no superior a 2cm, que se redondeará o se achaflanará el canto con una pendiente máxima del 60%.
- Deben tener una anchura mínima de 1,00 y una altura libre de obstáculos de 2,10m.
- En cada planta del itinerario accesible de un edificio debe haber un espacio libre de giro donde se pueda inscribir un círculo de 1,50m de diámetro.
- En los cambios de dirección, la anchura del paso será tal que permita inscribir un círculo de 1,20m de diámetro.

- Las puertas tendrán como mínimo una anchura de hueco de 0,80m y una altura mínima de 2,00m.
- En caso de puertas de dos o más hojas, una de ellas deberá cumplir las condiciones anteriores.
- En los dos lados de una puerta existirá un espacio libre, sin ser barrido por la apertura de la misma, donde se pueda inscribir un círculo de 1,50m de diámetro (excepto en el interior de la cabina del ascensor)
- Los tiradores de las puertas se accionarán mediante mecanismos de presión o de palanca.
- Cuando las puertas sean de vidrio, excepto en el caso de que este sea de seguridad, tendrán un zócalo inferior de 30cm de anchura, como mínimo. A efectos visuales deberán tener una franja horizontal de 5cm de anchura como mínimo, colocada a 1,50m de altura y con un marcado contraste de color.

5.6.5. Patios

Son superficies de parcela que tienen una afección directa con los edificios, bien por su situación dentro de ellos o como elementos residuales libres de edificación, cuya superficie sea inferior a la ocupada por la edificación.

Genéricamente se dividen en:

a) Por su situación respecto de los edificios

- **Patios cerrados**

Son aquellas superficies de la parcela limitadas por las edificaciones en todos sus lados.

Pueden ser:

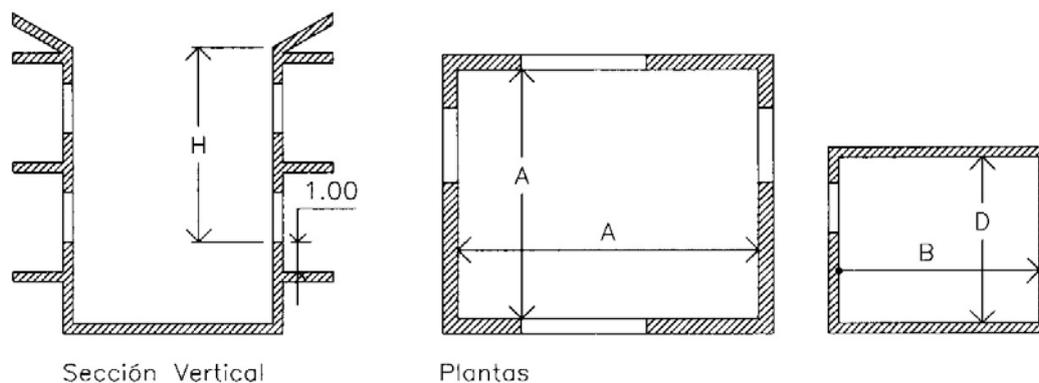
- **Patios cerrados interiores:** son aquellos que se encuentran dentro de los edificios. Cuando uno de sus lados esté abierto con una apertura menor de 3 m., también tendrá la consideración de cerrado.

La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establecen en función del uso de los locales que abren a ellos y de la altura H de patio.

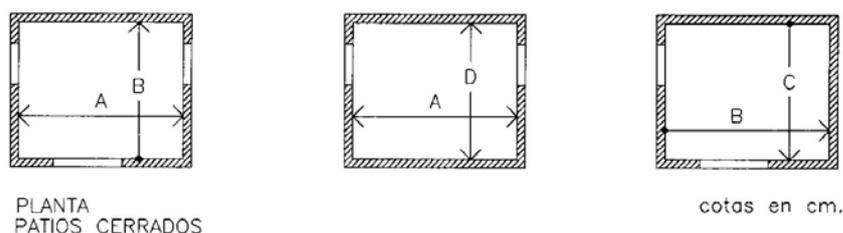
La altura H del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas, cuyos locales abren a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.

El cuadro siguiente determina las características mínimas requeridas:

Uso del local	Distancia entre el paramento con hueco y el paramento frontal		Distancia entre paramentos laterales ciegos	
	Paramento frontal con huecos A	Paramento frontal ciego B	Paramento frontal con Huecos C	Paramento frontal ciego D
<i>Dormitorio D</i>	$A \geq 0,40 H$	$B \geq 0,32 H$	$C \geq 0,32 H$	$D \geq 0,25 H$
<i>Cocina-comedor K+C</i>	$\geq 3,30 m.$	$\geq 3,00 m.$	$\geq 3,00 m.$	$\geq 2,70 m.$
<i>Cocina K</i>	$A \geq 0,30 H$ $\geq 3,00 m.$	$B \geq 0,24 H$ $\geq 2,70 m.$	$C \geq 0,24 H$ $\geq 2,70 m.$	$D \geq 0,19 H$ $\geq 2,40 m.$
<i>Escalera: otros usos</i>	$A \geq 0,25 H$ $\geq 2,70 m.$	$B \geq 0,20 H$ $\geq 2,40 m.$	$C \geq 0,20 H$ $\geq 2,40 m.$	$D \geq 0,16 H$ $\geq 2,10 m.$



Las dimensiones A, B, ó C de los patios interiores, correspondientes a parámetros con huecos de dormitorio D, o de cocina-comedor, K+C podrá reducirse hasta llegar a ser igual a 0,30 H, a condición de que la superficie de planta del patio, obtenido a partir de las dimensiones mínimas que resultan del cuadro, se incremente en la misma proporción en que disminuya la dimensión A, B ó C.



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

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

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior, salvo que sea patio de manzana establecido en el planeamiento urbano.

- Patio de **manzana**: son aquellos que se conforman como la suma de varios patios abiertos de parcela, como un patio que constituye un espacio cerrado respecto a las manzanas con tipología de edificación cerrada.

- **Patios abiertos**

Son aquellas superficies de parcela que no se consideran patios cerrados interiores y que están limitados por la edificación en alguno de sus lados. Pueden ser:

- Patios abiertos **exteriores**: son aquellos que colindan en algunos de sus lados con viales o espacios libres de dominio y uso público.
- Patios abiertos **interiores**: son aquellos en los que sus lados libres corresponden a linderos de parcela.
- Cuando estos linderos sean susceptibles de ocupar por la edificación colindante en forma de medianería, estos patios tendrán la consideración de cerrados interiores.
- Patio **inglés**: es aquel patio exterior o interior que su piso se encuentra situado por debajo de la rasante de la acera o del terreno en su caso.

La distancia máxima al paramento de fachada será de 1 metro si el patio no está cubierto. Caso de tener más anchura, deberá quedar cubierto con un tramex pisable.

b) **Por su ocupación**

- **Patios libres**: aquellos que no están edificados sobre rasante.
- **Patios ocupados**: aquellos que tienen alguna planta construida por encima de la rasante, pero que gozan de las características específicas de patio.

En este último caso computan ocupación.

c) **Por su titularidad**

- **Patio privado**: es aquel patio que pertenece a un solo propietario.
- **Patio mancomunado**: es aquel que pertenece a varios propietarios o a varias comunidades de propietarios.

La separación de patios mancomunados se permite con menos de 2 m. de altura.

Cuando exista diferencia de rasante entre los patios, la altura máxima desde el patio más alto no podrá sobrepasar los 2 metros.

d) **Por su uso**

- **Patio de luces**: aquel que se destina únicamente a dar luz al edificio.
- **Patio ajardinado**: aquel que se destina para iluminar y además, como superficie libre ajardinada para el recreo y la expansión.

5.6.6. Elementos exteriores de los edificios.

Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo que se ubican en el exterior del edificio y que cuando sobresalen de la línea de edificación tienen el carácter de **elemento saliente**.

Pueden ser:

- **Aleros**

Son los salientes que tienen las cubiertas inclinadas al coincidir con el forjado horizontal.

El vuelo máximo de los aleros será de 1 m. en edificación cerrada.

- **Hastiales**

Son los elementos salientes de la planta de cubierta que forman un cerramiento vertical entre el forjado de techo de la última planta de piso y la cubierta inclinada.

Estos elementos quedan prohibidos en las edificaciones abiertas con la excepción de los usos unifamiliares.

- **Petos y antepechos**

Son los elementos de las cubiertas planas, situados en las azoteas, que delimitan en su perímetro estos espacios.

- **Cornisas**

Son remates decorativos situados en las fachadas de los edificios.

- **Pérgolas**

Son elementos estructurales abiertos con cubierta vegetal o brezo en forma de parrilla horizontal que se efectúan en las azoteas visitables, en las terrazas de cubierta o en las parcelas de cubiertas de plantas bajas como elemento decorativo para quitar o tamizar los rayos solares.

Se entienden $h \leq 2,30$ m.

- **Marquesinas**

Son los elementos salientes en planos horizontales que se realizan a modo de visera en los portales y locales de las plantas bajas.

Ancho acera: 60 cm.

En edificación cerrada cumplirán las mismas condiciones que los cuerpos salientes.

- **Rejas**

Son aquellos elementos salientes diáfanos que se colocan en el plano vertical como protección de los huecos de fachada.

En edificación cerrada no podrán sobresalir respecto a la alineación oficial.

Las ventanas de las plantas bajas podrán cerrarse mediante rejas cuando se estime oportuno.

Serán exclusivamente elementos de cerrajería formados por barras separadas entre 10 y 16 cm. y unidas entre sí por varias pletinas ancladas puntualmente en la fábrica de fachada.

Podrán añadirse como embellecimiento elementos de cerrajería de menor calibre.

Cuando existan balcones en la misma fachada, los elementos de cerrajería deberán gozar de homogeneidad compositiva entre ellos.

- **Canalones y bajantes**

Corresponden a los elementos que canalizan las salidas del agua de lluvia que cae a la cubierta, correspondiendo los canalones a los conductos horizontales y las bajantes a los verticales.

En todos los casos, deberán tener vertido directo a la red de saneamiento y quedar ocultos en la planta baja.

- **Carpintería.**

La carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro. Los elementos de carpintería opacos, puertas de acceso, entrada de vehículos, etc., deberán ser de madera o bastidor metálico cerrado con elementos de madera o con láminas metálicas.

Los elementos transparentes o traslúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco.

Toda la carpintería exterior deberá ser de una o más hojas, siendo practicables hacia el interior o deslizante en corredera.

Los materiales del bastidor, fijados o móviles, deberán estar pintados, en color blanco o colores apagados; ocre, sepia, tierra de siena, pardos, verdes, etc.

- **Zócalos.**

Corresponden a la parte inferior de la fachada en contacto con el terreno o la acera en su caso.

- **Parasoles.**

Son los elementos salientes destinados a la protección solar de los huecos de luces de las fachadas.

En edificación cerrada tendrán las mismas condiciones de vuelo que los cuerpos salientes.

- **Jardineras.**

Son todos los elementos ornamentales destinados a contenedores de flores y plantas, situados en los cerramientos exteriores de los edificios.

Deberán tener una recogida de aguas en edificación cerrada para evitar gotear a la calle.

- **Portadas, escaparates y vitrinas.**

Son los cerramientos verticales decorativos de los locales.

- **Remates**

Son todos aquellos elementos constructivos u ornamentales, de carácter fijo que sobresalen de la cubierta del edificio.

Cuando se destinan a la evacuación de aire, humos o gases, se denominan **chimeneas**.

5.6.7. Elementos provisionales.

Son todos aquellos elementos no constructivos de carácter provisional que se colocan en el exterior de los edificios.

- **Toldos y persianas.**

Son parasoles desmontables.

Se admiten las persianas de librillo, enrollables, empotradas con guía y enrollables ligeras, exteriores sin guía.

Las persianas serán exclusivamente de material pintado con colores que cumplen las mismas condiciones que las expuestas para la carpintería.

Los toldos situados en los huecos de fachada de la planta baja tendrán una anchura igual al hueco, una altura mínima sobre la acera de 2,20 m. y un vuelo máximo de 1,10 m., y al menos 60 cm. menos que la acera o el arbolado existente.

Las barras de sujeción deberán ser pintadas con colores similares al resto de la cerrajería del edificio.

- **Muestras**

Son anuncios paralelos al plano de la fachada.

- **Banderines.**

Son anuncios perpendiculares al plano de la fachada.

- **Rótulos.**

Se podrán instalar rótulos comerciales adosados a fachada en las plantas bajas.

Serán elementos móviles y pintados, excluyéndose los luminosos en toda su superficie, y los pintados directamente sobre el paramento de fachada.

Los letreros luminosos se instalarán a partir de una altura libre mínima de 2,80 m. desde la rasante de la acera o del nivel del terreno en su vertical.

Los rótulos deberán ser:

- Horizontales, coincidiendo su largo con la dimensión de un hueco de fachada, colocado sobre él y limitando su alto a 60 cm, no pudiendo sobresalir más de 10 cm. del paramento de fachada.
- Verticales, coincidiendo su altura con la dimensión de un hueco de fachada, colocado en un lateral y limitando su ancho a 60 cm., no pudiendo sobresalir más de 10 cm. del paramento de fachada.

- **Carpas.**

Las carpas no podrán superar los 300 m² de superficie, y deberán quedar situadas en el interior de las parcelas. Se autorizarán por periodos inferiores a 15 días y cumplirán los retranqueos de la edificación.

5.6.8. Espacios específicos de las edificaciones divisibles

- **Portales**

Corresponden al espacio de acceso común en planta baja de los edificios divisibles.

Su anchura libre mínima, sin obstáculos ni estrangulamientos hasta el arranque de escalera y ascensor, será de 2 metros y su altura libre mínima de 2,40 m.

- **Vestíbulos**

Corresponden a los espacios de accesos comunes a los pisos y locales, con dimensiones mínimas de 1,40 m. en el lado inferior de los mismos, en caso de plantas con hasta 6 viv, en caso de plantas con más de 6 viv, esa dimensión mínima será de 1,60. En desembarco de ascensores \varnothing 1,50 m.

- **Pisos.**

Corresponden a partes interiores del edificio que tienen una configuración propia e independiente, y su acceso se realiza desde los portales y vestíbulos.

En los pisos no se autorizarán usos industriales, ni comerciales, ni los usos terciarios, ni de equipamiento si requieren atención indiscriminada de público, salvo que expresamente se dé conformidad por la Comunidad de Propietarios.

Los edificios de uso privado destinados a vivienda deberán disponer de un itinerario de los denominados accesibles en el Decreto 158/1997 de 2 de Diciembre, Código de Accesibilidad de Castilla-la Mancha, que una la edificación con la vía pública y con las edificaciones o servicios anexo de uso comunitario, en las condiciones establecidas en el apartado 2.1 del Anexo II del citado Código. Cuando se trate de edificios que sea obligatorio la instalación de ascensor deberá contar, además con un itinerario practicable que una los módulos del edificio y las viviendas con las dependencias de uso comunitario que estén al servicio de aquellos en las condiciones establecidas en el apartado 2.2 del Anexo II del citado Código.

- **Locales**

Corresponden a partes interiores del edificio que tienen una configuración independiente, pero su acceso se realiza por la vía pública o por espacios comunes de uso público, o uso público-reservado de edificios divisibles. También tendrán este carácter cuando se trate de edificación independiente o porciones de edificios con usos no residenciales.

Todos los locales deberán resolver la posible salida de humos, ventilación e instalaciones, y con mayor garantía los situados en plantas sótanos.

Se contemplará una salida de humos cada 50 m² de local, totalmente independiente de cualquier otra extracción o ventilación, conforme establece el decreto 341/1999, Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Castilla-La Mancha o Normativa Sectorial en vigor de aplicación.

La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que, cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,2 metros cúbicos por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, de 2 metros (medido entre los dos puntos más próximos) de cualquier hueco de ventana situada en plano vertical.

En el supuesto que entre el punto de salida del aire viciado y la ventana más próxima se interponga un obstáculo de, al menos, 2 metros de longitud y de un metro de vuelo, las mediciones se realizarán mediante la suma de los dos segmentos que separan el borde del referido obstáculo de los puntos más próximos al de salida y de ventana.

Si este volumen está comprendido entre 0,2 y 1 metro cúbico por segundo, distará como mínimo de 3 metros de cualquier ventana situada en plano vertical y 2 metros en plano horizontal situada en un mismo paramento. Asimismo, la distancia mínima entre la salida y el punto más próximo de cualquier ventana situada en distinto paramento será de 3,5 metros. Si además se sitúan en fachadas, la altura mínima sobre la acera será de 3 metros y estará provista de una rejilla de 45° de inclinación que oriente el aire hacia arriba.

Las medidas se realizarán siempre entre los dos puntos más próximos.

En el supuesto de que entre el punto de salida del aire viciado y la ventana más próxima se interponga un obstáculo de, al menos, 2 metros de longitud y 1 metro de vuelo, las mediciones se realizarán mediante la suma de los dos segmentos que separan el borde del referido obstáculo de los puntos más próximos al de salida y de ventana.

Para volúmenes de aire superior a 1 m³ por segundo, la evacuación tendrá que ser a través de chimenea, cuya altura supere 0,80 metros la del edificio más alto, próximo o colindante, en un radio de 15 metros, y en todo caso con altura mínima de 2 metros.

Todo lo antedicho en este apartado es aplicable a cualquier aparato o mecanismo que en su funcionamiento produzca calentamiento sustancial del aire circundante.

Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida que se produzca goteo al exterior.

Cuando las diferentes salidas al exterior estén en fachadas distintas o a más de 5 metros de distancia, se considerarán independientes.

En los demás casos, se aplicarán efectos aditivos, para lo que se considerará: 1º como concentración la media ponderada de las obtenidas en cada una de las salidas a las que se apliquen los citados efectos, 2º como caudal la suma de los caudales de cada una de ellas.

Cuando en los locales se sitúen en plantas sótanos o semisótanos y se destinen a almacenes o servicios no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre sí por escaleras.

5.7. Características de los servicios e instalaciones de las edificaciones

Se entiende por **servicios e instalaciones de la edificación**, todos los elementos necesarios para que el edificio sea utilizado debidamente para los usos urbanísticos.

5.7.1. Servicios Higiénicos

- **Servicios de Aseo.**

Los aseos cumplirán las siguientes características:

Las cabinas donde se ubiquen inodoros serán como mínimo de 1,20 m x 1 m, con una altura mínima de 2,10 m.

En los retretes que hayan de ser utilizados por mujeres se instalarán recipientes higiénico sanitarios especiales y cerrados.

Los retretes y vestuarios estarán completamente cerrados y tendrán ventilación al exterior, natural o forzada.

Los retretes dispondrán de puertas que impidan totalmente la visibilidad desde el exterior, y estarán provistas de cierre interior y de una percha.

Los inodoros dispondrán de descarga automática de agua corriente y papel higiénico.

Los inodoros y urinarios se instalarán y conservarán en debidas condiciones de desinfección, desodorización y supresión de emanaciones.

En ningún caso los retretes y duchas podrán comunicar directamente con el resto de estancias, para lo cual se deberá instalar un vestíbulo o espacio de aislamiento, pudiendo comunicar únicamente con los espacios destinados a dormitorios o vestuarios.

Los locales de aseo dispondrán de agua corriente fría y caliente, irán provistos de dosificadores de jabón y espejo.

En los edificios de uso público, definidos en el Decreto 158/1997 de 2 de Diciembre, Código de Accesibilidad, deberá existir, al menos un servicio higiénico accesible por sexo en cada una de las plantas del mismo, que deberá cumplir lo establecido los siguientes requisitos:

- El hueco de paso en puertas tendrá una anchura mínima de 0,80m.
- Entre 0m y 0,70m de altura respecto al suelo habrá un espacio libre de maniobra de 1,50m de diámetro como mínimo.
- El lavabo no tendrá pedestal ni mobiliario inferior que dificulte el acercamiento de personas con silla de ruedas. El hueco libre entre el suelo y la pila será de entre 0,65m y 0,75m.
- Los espejos tendrán el canto inferior a una altura máxima de 0,90m.
- Los accesorios y mecanismos se colocarán a una altura no superior de 2,40m y no inferior de 0,40m. El inodoro estará a una altura entre 0,45m y 0,50m respecto al suelo.
- Los grifos y tiradores de las puertas se accionarán mediante mecanismo de presión o palanca.
- En el acercamiento lateral al inodoro se dejará un hueco mínimo en uno de sus extremos de 0,80m de anchura.
- Dispondrá de dos barras de apoyo con una altura entre 0,70m y 0,80m por encima del suelo y de 0,85m de longitud, que permitan cogerse con fuerza en la transferencia al inodoro. La que esté situada en el lado del espacio será batiente.
- El pavimento será antideslizante
- Los indicadores de servicios de hombre o mujeres permitirán su lectura táctil, con señalización "hombres-mujeres" sobre el tirador, mediante la letra H (hombres) o M (mujeres)

Servicios de Vestuarios

Todos los centros de trabajo contarán asimismo con cuartos vestuarios, debidamente separados para los trabajadores de uno y otro sexo.

Los vestuarios dispondrán de dimensiones mínimas adecuadas para la capacidad de los mismos.

Con carácter general se instalarán duchas en las actividades que normalmente impliquen trabajos sucios, se manipulen sustancias tóxicas, infecciosas o irritantes, se esté expuesto al calor excesivo, se desarrollen esfuerzos físicos superiores a los normales o lo exija la higiene del procedimiento de fabricación. Las duchas estarán aisladas, cerradas en compartimentos individuales, con puertas dotadas de cierre interior.

Estarán perfectamente situados en los cuartos vestuarios y de aseo o en locales próximos a los mismos, con la debida separación para uno y otro sexo.

Cuando las duchas no comuniquen con los cuartos vestuarios y de aseo se instalarán colgaduras para la ropa mientras los trabajadores se duchan.

Los vestuarios estarán provistos de asientos y de armarios o taquillas individuales para guardar la ropa o el calzado.

Los vestuarios de los edificios de uso público deberán contar, como mínimo, de una pieza accesible, y las instalaciones deportivas de uso público deben ser accesibles conforme a los siguientes criterios:

- Las puertas tendrán una anchura mínima de hueco de 0,80m.
- Los espacios de circulación interior tendrán una anchura mínima de 1,00m y en los cambios de dirección la anchura de paso será tal que permita inscribir un círculo de 1,50m de diámetro, sin ser barrido por la apertura de ninguna puerta.
- Al menos, deberá existir un espacio libre de giro en el interior de la habitación donde pueda inscribirse un círculo de 1,50m de diámetro, sin ser barrido por la apertura de ninguna puerta.
- El espacio de aproximación lateral a casilleros, bancos, duchas y mobiliario en general tendrá una anchura mínima de 0,85m.
- La ducha tendrá un espacio de unas dimensiones mínimas de 0,85m de anchura y 1,20m de profundidad, además del espacio de aproximación lateral. Dispondrá de un asiento abatible fijado a la pared, de dimensiones mínimas 0,40mx0,40m y a 0,45m de altura respecto al suelo.
- El suelo de la ducha se impermeabilizará mediante pendientes de desagüe de un 2% sin resaltes. Las superficies serán antideslizantes y deberá haber una rejilla o sumidero con orificios menores de 2cm. La grifería se colocará en el centro del lado más largo, a una altura respecto al suelo entre 0,90m y 1,20m y se accionará mediante mecanismos de presión o palanca.
- Todos los accesorios y mecanismos se colocarán a una altura no superior a 1,40m y no inferior a 0,40m.
- El pavimento será antideslizante.

- Existirá un espacio que se pueda cerrar, de unas dimensiones que permitan inscribir un círculo de 1,50m de diámetro sin ser barrido por la apertura de ninguna puerta.
- Los tiradores de la puerta se accionarán mediante mecanismos mecánicos de presión o palanca.
- Habrá indicaciones de sexos, hombres y mujeres, que permitan su lectura táctil, con señalización sobre el tirador, mediante una letra H (hombres) o M (mujeres) en altorrelieve.
- **Servicios de Recogida de basuras.**
 - Cuarto de basuras.
 - Conductos verticales de basuras.

Los edificios divisibles deberán contar con un local en planta baja o sótano destinado a la recogida de basuras, el cual estará debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

- **Servicios de Evacuación de Aguas y Depuración.**
 - Bajantes pluviales y negras.
 - Pozos.
 - Depuradoras, etc.

Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el Reglamento de Instalaciones Sanitarias vigente, a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano y Urbanizable y a través de las fosas sépticas en el caso de instalaciones en el Suelo No Urbanizable.

5.7.2. Servicios de accesibilidad.

- **Servicios e instalaciones de Acceso.**
 - Portales, tendrán las medidas que se regulan en el apartado 4.6.8.
 - Escaleras, tendrán las medidas que se regulan en el apartado 4.6.4.c)
 - Portero automático.
 - Conserjerías
- **Servicios de Transporte**
 - Ascensores.
 - Montacargas
 - Escaleras mecánicas
 - Conductos hidroneumáticos.
- **Servicios de señalización.**
 - Carteles
 - Rótulos

5.7.3. Instalaciones del edificio

- **Instalaciones de agua.**
 - Cuarto de bombas.
 - Depósitos.
 - Conductos verticales.
 - Cuartos de contadores, etc.

Toda edificación deberá tener en su interior una instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 350 l/día por usuario, y que aseguren un caudal de 0,15 l/seg. y 0,10 l/seg. para agua fría y caliente respectivamente.

- **Instalaciones de climatización.**
 - **De calefacción:**
 - + Calderas
 - + Conductos verticales.
 - + Almacenes y depósitos de combustible.

La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los Reglamentos correspondientes.

Con respecto a los gases de calderas para calefacciones y sus instalaciones, se regirá por lo establecido en las normas o reglamentos sectoriales de aplicación, y en particular por el Reglamento de Calefacción Climatización y Agua Caliente Sanitaria, RITE e instrucciones técnicas complementarias. En cualquier caso la evacuación de gases por combustión en calderas con potencias superiores a 25.000 Kcal/h., se deberá conducir a cubierta.

Para calderas estancas se autoriza la evacuación de humos a fachada siempre que esté en armonía con los cerramientos de fachada y a una altura mínima de 2,20 metros del suelo pisable.

Los cuartos de calderas no estancas deberán disponer de ventilación mínima de 50 centímetros cuadrados por cada 10.000 calorías.

- **De refrigeración:**
 - + Cuarto y torres de refrigeración.
 - + Conductos verticales.
 - + Aparados individuales

Los aparatos de aire acondicionado no se podrán situar en las fachadas ni en los balcones y terrazas, salvo que tengan una barandilla opaca que las oculte.

Deberán situarse, por lo tanto, en patios interiores cerrados o en el espacio de la planta de cubierta que no constituye buhardilla.

- **Instalaciones eléctricas.**
 - Alumbrado (cuadro de mando).
 - Centro de transformación.
 - Cuarto de contadores, etc.

- **Instalaciones de energía.**
 - Gas natural.
 - Cuarto de contadores.

Será obligatoria en toda edificación la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia garantizando los mínimos establecidos en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

- **Instalaciones de comunicación.**
 - Teléfonos.
 - Televisión.
 - Cable.
 - Antena, etc.

Quedan prohibidas las antenas parabólicas individuales en fachada. Deberán cumplir la legislación específica y situarse en las zonas de cubierta o superficies libres de planta con las condiciones establecidas para su autorización en las presentes Normas.

5.7.4. Servicios e Instalaciones Especiales.

- **Instalaciones de ventilación.**
 - Chimeneas.
 - Shunt
 - Conductos de ventilación.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas, a excepción de lo señalado en el apartado 5.7.3 para las calderas estancas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados, convenientemente aislados, hasta una altura que como mínimo sea de 0,8 m. por encima de la cumbrera, sin afectar a lucernarios, tragaluces o mansardas de cubierta, y alejadas 15 metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes. Si la extracción forzada desemboca en lugares de uso o acceso al público, tendrá una altura mínima desde la superficie pisable de 3 m., debiendo estar protegidas horizontalmente en un radio de la misma dimensión.

En caso de diferencia de altura entre construcciones colindantes, se considerará la altura de cumbrera de la edificación más alta.

En todos los casos, será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

- **Servicios e Instalaciones de Protección.**
 - Alarmas.
 - Servicios de vigilancia
 - Extintores de incendios, etc.
 - Accesos de bomberos

Todos los edificios tendrán los accesos de bomberos que exige el Real Decreto 341/99.

- **Servicios de Almacenamiento**
 - Trasteros
 - Servicios de tendaderos.

En las edificaciones en que no exista patio interior, se preverán tenderos no visibles desde la vía pública, con una altura mínima de cerramiento en celosía de 2,00 m.

5.7.5. Servicios de aparcamientos.

Los servicios de aparcamiento se pueden realizar en los siguientes espacios de parcelas o edificios:

- **Estacionamiento.**

Se deberán diseñar conforme se regula en el Capítulo de Normas Generales de Urbanización, igual que los estacionamientos públicos.

- **Garajes.**

Se han definido en el Grupo III, Subtipo 7.2. del Capítulo 6.

Las características de diseño de los garajes, serán las siguientes:

Dimensiones mínimas de plazas:

TIPO DE VEHÍCULO	LARGO (m)	ANCHO (m)
Vehículos de dos ruedas.	2,5 m	1,5 m
Automóviles	4,8 m	2,3 m *
Vehículos Industriales ligeros.	5,7 m	2,5 m
Vehículos Industriales grandes	9,0 m	3,0 m

* En la categoría 2ª la plaza mínima será de 4,5 m de largo por 2,30 m de ancho.

Las plazas de aparcamiento que se encuentre cerrada por alguno de sus lados por muros, se considerará una dimensión mínima de libre de ancho de plaza de 2,70 metros, si en cambio tienen dos muros 3,00 metros.

No se considerará plaza de aparcamiento los espacios que aun cumpliendo las condiciones de dimensión, carezcan de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Los aparcamientos de superficie dispondrán de los mismos condicionantes exigidos a los garajes con respecto a su geometría, entradas y salidas, ancho de viales, etc., a excepción de las dimensiones de la plaza de aparcamiento que deberá ser como mínimo de 2,20 x 4,50 metros.

En todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros, sean de superficie o subterráneos, en vías o espacios públicos, se reservarán permanentemente y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales plazas debidamente señalizadas para vehículos que transporten personas en situación de movilidad reducida. El número de plazas y geometría serán las definidas en las normas para la supresión de barreras arquitectónicas a personas con minusvalía física, psíquica o sensorial permanente o transitorias.

Accesos y rampas:

La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto de su apertura la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos metros y veinte centímetros, 2,20 metros medidos en el punto más desfavorable, en viviendas unifamiliares la medida será de 2,10 metros.

Tanto la plataforma horizontal como las rampas de acceso se mantendrá salvo lo especificado a continuación, con una anchura mínima de 3 metros, con el sobrancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida en el eje, será superior a seis metros.

Caso de desembocar en curva deberá realizarse una superficie de transición, convenientemente dimensionada.

En los garajes individuales con superficie menor a 20 metros cuadrados, el ancho de acceso y rampas será de 3 metros.

En garajes categoría 2ª hasta 600 metros cuadrados:

- Puertas de acceso y rampas de acceso con ancho mínimo de tres metros con el sobrancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida en el eje, será superior a seis metros.
- La anchura mínima de viales en el interior del garaje será de cinco metros.
- Las salidas de peatones y demás condicionantes cumplirá las condiciones establecidas en la legislación vigente de aplicación.

En garajes categoría 3ª en vivienda multifamiliar entre 600 y 1.500 metros cuadrados.

- Ancho de puerta de acceso deberá ser superior a 4 metros.
- La anchura de las rampas será de tres o seis metros (3 ó 6 m.) si es rectilínea, según sea de un sentido o dos sentidos, y de tres metros y medio (3,50 m.) si la rampa no es rectilínea. En este último caso, y si es de dos sentidos y sirve de acceso al exterior, su anchura será de seis metros y sesenta y cinco centímetros (6,65 m.) repartidos en 3,50 m. para el carril interior y 3,15 m. para el exterior. Se permitirá la semaforización de la vía de salida en las categorías 1ª, 2ª y 3ª, con el fin de dar uso alternativo en ambos sentidos, con un ancho de viario de salida de 3,00 m.
- La anchura mínima de viales en el interior del garaje será de cinco metros (5 m.) si es de un sentido.
- Las salidas de peatones y demás condicionantes cumplirán las condiciones establecidas en la legislación vigente de aplicación.

En el caso de actuaciones conjuntas destinadas exclusivamente a viviendas unifamiliares en régimen de conjuntos integrados, cabrá la posibilidad de que el aparcamiento sea conjunto e independizar las plazas en las siguientes condiciones:

- En el Estudio de Detalle exigido para dicho régimen se preverá, la resolución del garaje-aparcamiento conjunto.
- La totalidad de las plazas del aparcamiento estarán vinculadas a las viviendas.
- Desde las plazas de aparcamiento vinculadas a cada vivienda, se podrá acceder directamente a la misma sin utilización de espacios comunes, con interposición de vestíbulo de independencia.
- La iluminación, ventilación, condiciones ambientales y de seguridad de las plazas vinculadas se resolverá con independencia del resto del aparcamiento y los elementos compartimentadores de las plazas tendrán la resistencia al fuego obligada por la normativa aplicable.
- En ningún caso estos espacios perderán la condición de garaje-aparcamiento.

En garajes de categoría 4ª aparcamientos de más de 1.500 metros.

- Dispondrán de dos puertas de acceso uno para entrada de vehículos y otro para salida, con un ancho mínimo de tres metros (3 m.).
- La anchura mínima de las rampas será de tres metros (3 m.) en tramo recto con el sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida en el eje, será superior a seis metros (6 m.).
- La anchura mínima de viales en el interior del garaje será de cinco metros (5 m.) si es de un sentido y de seis metros (6 m.) si es de dos sentidos.
- Las salidas de peatones y demás condicionantes cumplirán las condiciones establecidas en la legislación vigente de aplicación.

No se considerarán salidas peatonales de emergencia las comunicaciones directas de garaje con viviendas.

El acceso de garajes a escaleras y de zonas comunes de viviendas a las zonas o escaleras de acceso a garaje, deberán disponer de vestíbulos de independencia, con las especificaciones establecidas en normativa y legislación sectorial vigente de aplicación.

Para las salidas de emergencia se dispondrá al menos una salida que comunique directamente con el espacio exterior seguro, con los condicionantes establecidos en la normativa y legislación sectorial vigente de aplicación.

En todos los casos se dispondrá de una plataforma horizontal en el acceso de los aparcamientos de ancho el de la rampa de acceso y longitud mínima cinco metros. (Excepto en los garajes de categoría 1ª y 2ª).

Las pendientes de rampa serán como máximo del 18% en tramos rectos y del 14% en tramos curvos. Los encuentros entre los diferentes planos de las distintas pendientes no irán acabados, en ningún caso, en alista viva, debiendo producirse redondeo en los mismos.

La altura mínima de cabezada para acceso peatonal en puntos críticos de escaleras será de 2,05 metros medidos en la vertical, y de 2,20 metros en el resto de planta sótano y medido en su punto más desfavorable, incluido acceso de vehículos.

Se autoriza una altura de 2,05 metros, en un ancho máximo de 6 metros en los finales de plaza de aparcamiento y pegados al paramento vertical y siempre y cuando la plaza de aparcamiento sea perpendicular al paramento vertical o en aquellos casos que no invada pasos de vehículos o personas, debidamente justificados.

El máximo número de plantas bajo rasante será de 3.

Conforme a lo establecido en el art. 26 del Decreto 158/1997 de 2 de Diciembre, Código de Accesibilidad de Castilla-la Mancha, en edificios de uso público, ya sean exteriores o interiores, que estén al servicio de un edificio, establecimiento o instalación de uso público, se deberán reservar 1 plaza por cada 50 o fracción de las denominadas de estacionamiento para vehículos que se utilicen para transporte de personas con movilidad reducida.

Dichas plazas deberán situarse en proximidad máxima de los accesos para peatones. Estarán debidamente señalizadas y deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20m por 5m.
- Tendrán un espacio de acercamiento, que podrá ser compartido y que permitirá la inscripción de un círculo de 1,50m de diámetro delante de la puerta del conductor.
- El espacio de aproximación estará comunicado con un itinerario de uso comunitario de los denominados accesibles, que a su vez cumplirá las condiciones señaladas en el art. 2.1 del Anexo II del citado Código de Accesibilidad.
- Estará señalizada con el símbolo de accesibilidad en el suelo y una señal vertical en un lugar visible, con la inscripción “reservado a personas con movilidad reducida”.

Ventilaciones:

En todos los casos, los garajes deberán disponer de la ventilación destinada a la evacuación de humos en caso de incendio y siempre con las indicaciones de los reglamentos y normativas de prevención de incendios en vigor.

A fin de evitar la acumulación de gases procedentes de los motores de vehículos, los garajes dispondrán de ventilación que podrá ser natural o forzada.

La ventilación natural solamente será admisible siempre que el garaje no se encuentre en condiciones de sótano. En este caso, las aberturas para ventilación deberán ser permanentes, independientes de las entradas de acceso, y con una superficie libre mínima de comunicación al exterior de 0,5% de la superficie del local del garaje. Los huecos distarán 1 m de otros huecos de fachada. Ningún punto de garaje estará situado a más de 20 m. de distancia de un hueco de ventilación.

La ventilación forzada de CO se exigirá siempre que el garaje se encuentre en condición de sótano, se excluyen los garajes-aparcamientos de viviendas unifamiliares de uso particular.

Se entiende por ventilación forzada aquel conjunto de elementos que garantizan un barrido completo por local, con una capacidad mínima de seis renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan al menos dos bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de 15 metros de lado en que idealmente puede estar dividido el mismo.

Las instalaciones de ventilación estarán directamente conectadas a un sistema de detección de monóxido de carbono, el cual pondrá en marcha la instalación en caso de que la concentración de CO esté por encima de 50 p.p.m. Se instalará un elemento sensor por cada 300 m² de superficie de local o fracción, ubicado a una altura entre 1,5 y 2 m sobre el suelo.

La ventilación forzada se conducirá a cubierta por chimenea independiente, exclusiva y estanca, con sección uniforme a lo largo de todo el trazado, construida con elementos resistentes al fuego, sobrepasando la cumbrera en 1 m y alejados 15 m de cualquier hueco o abertura de la propia construcción o colindante.

Si la extracción forzada desemboca en lugares de uso o acceso al público, tendrá una altura mínima desde la superficie pisable de 3 m., debiendo estar protegidas horizontalmente en un radio de la misma dimensión, de manera que el punto más afectado no supera los niveles de inmisión admisibles.

Protecciones:

Las condiciones de protección de incendios exigidas para los garajes aparcamientos serán las establecidas en la Normativa y Reglamentos vigentes de aplicación.

Todos los garajes con accionamientos eléctricos de puertas de acceso de vehículos y salida de vehículos, deberán disponer de accionamiento manual que desbloquee la misma en caso de corte de suministro eléctrico, también deberán disponer, en este caso, de cédula fotoeléctrica.

El número de detectores estará en función de la superficie, debiendo existir al menos uno por planta.

5.8. Características de los elementos complementarios a la edificación

Se entienden como elementos y obras que se realizan en las superficies de las parcelas independientes de la edificación principal.

5.8.1. Cerramientos y movimientos de tierra de las parcelas.

- **Cerramientos de parcela**

- Está constituido por los elementos constructivos que se realizan en las alineaciones exteriores o linderos de una parcela para delimitar el acceso libre a su interior.

Las parcelas de edificación sujetas a la ejecución de las Normas Residenciales se podrán cerrar a frente de calle y a linderos con cerramientos ciegos hasta una altura máxima de 1 m. de altura, y el resto hasta 2 m con malla metálica o cerramiento diáfano, que podrán cubrirse con cubierta vegetal o brezo. Estas condiciones se podrán ampliar en los casos del casco urbano hasta 2 y 3 m respectivamente y también en el desarrollo de conjuntos integrados.

A efectos de situación de rasante de estos cerramientos, para todos los casos, se efectuarán a partir de los niveles del plano teórico que se conforme entre las alineaciones exteriores, con la salvedad de las urbanizaciones consolidadas en las que se situará en las rasantes naturales.

Los cerramientos deberán contar con drenaje a lo largo del muro o zócalo de división y conectado al saneamiento general exterior de la parcela, siempre que se pueda resolver la evacuación por gravedad, o exista acuerdo entre colindantes en caso contrario.

- Escalonamientos del cerramiento. No se podrán producir escalonamientos superiores a 1,5 m. por razón de los desniveles de terreno o la acera.
- En los casos de obra de urbanización nueva, el diseño del saneamiento deberá garantizar la evacuación de aguas en el punto más desfavorable de la parcela.
- Portones de entrada. Ancho mínimo para vehículos será de 2,50 m. de hueco libre y de un 1 m. para personas. La altura máxima será de 2 m., y deberán abrir hacia el interior de la parcela.

- **Movimientos de tierra**

En cualquier parcela, los movimientos de tierra no podrán alterar el terreno en $\pm 1,00$ m. La altura del terreno natural en todo el perímetro de la parcela. A partir de ese punto, podrán conformarse los terrenos con una pendiente máxima de 30°.

En los supuestos de rampas para vehículos, se permitirá modificar la topografía por debajo de la horizontal, guardando un retranqueo mínimo de 2 metros a lindero, si bien se podrán adosar al lindero con autorización notarial del colindante.

En cualquier caso, toda modificación de la topografía natural llevará consigo la obligación de canalizar las aguas de lluvia y riego hasta la red de saneamiento.

5.8.2. Edificaciones auxiliares exteriores.

Se entiende por edificaciones auxiliares todas aquellas que se realizan de forma separada del edificio o se construyen con posterioridad a su terminación, y que se ubican en la parcela para utilizarlas como complemento de la edificación, bien sea para servicios de aparcamiento, almacenamiento, protección o para favorecer el uso de los espacios libres como zonas de ocio y estancia.

Estas edificaciones podrán ser de dos tipos:

- a) Actividades afectadas por el art. 590 del Código Civil:
 - Invernaderos.
 - Perreras.
 - Barbacoas.
 - Depósitos aéreos, de agua, gasóleos.

- b) Actividades inocuas:
 - Garajes.
 - Estacionamientos.
 - Conserjerías.
 - Trasteros.
 - Almacenes.
 - Cenadores.
 - Leñeras.
 - Cerramientos de piscinas.

El primer caso deberá cumplir retranqueos obligatorios a linderos conforme a lo establecido en el articulado de dicha legislación, o los que especifiquen normativas sectoriales en cada uno, siendo el mínimo de 2 m. El resto podrán adosarse a frentes y linderos, siempre que tengan acuerdo con el colindante y no creen servidumbre al predio colindante de ningún tipo.

La altura máxima no será superior a 3,00 metros y 3,50 metros a cumbre (en caso de existir), medidos respecto a cualquier punto del terreno.

Se exceptúan de los retranqueos de calle las conserjerías, y los estacionamientos no cerrados.

5.8.3. Instalaciones deportivas

Las instalaciones deportivas en edificios de uso público deberán realizar en condiciones de accesibilidad conforme a lo dispuesto en el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha Decreto 158/97.

Deberá existir un itinerario accesible que una las instalaciones deportivas (pistas, piscinas, etc.) con los elementos comunes y con la vía pública.

En piscinas existirán ayudas técnicas que garanticen la entrada y salida al vaso de la piscina a personas con movilidad reducida.

a) **Piscinas**

Los elementos privados, contenedores o acumuladores de agua conectados de forma directa e indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estaques para riego o albercas, indistintamente a la clase de suelo en donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructuras de la propia red, tendrán una capacidad no superior a 15 m³ en condiciones de aforo máximo.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 15 m³ se considerará piscina.

Toda piscina, con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo a cauce libre o público, y debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 75 m³ exceptuándose las localizadas en complejos deportivos y recreativos de titularidad municipal o de comunidades de propietarios privados.

No se elevará, en ningún caso, el vaso de la instalación, más de los 1,00 m que se permite alterar el terreno natural conforme a lo determinado en el apartado 4.8.1.b.

Deberá estar separado el vaso de la piscina un mínimo de 1,5 metros de los linderos.

b) **Pista de tenis, frontones y paddel**

Estas instalaciones deberán efectuarse cumpliendo un retranqueo mínimo a linderos de 2 metros, o en su caso un retranqueo igual a la altura que sobresalga del terreno del cerramiento, que no podrá superar en ningún caso 4,00 m. de altura.

5.8.4. Ajardinamientos interiores de parcela

- Los arbolados, deberán estar separados, conforme a las determinaciones del Código Civil con respecto a los predios colindantes.
- Los arbustos y praderas, se asegurará que las escorrentías no afecten a los propietarios colindantes.
- Las especies serán preferentemente autóctonas, o en cualquier caso que suponga su riego un bajo consumo de agua.

5.8.5. Urbanización y mobiliario de las parcelas

- Los muros y cerramientos, no superarán los desniveles de un metro.
- Los paseos interiores y calzadas, deberán cumplir las condiciones de urbanización del Capítulo 3º.
- Las farolas y focos, no deslumbrarán a los colindantes.
- Las antenas, cumplirán los retranqueos de piscinas y la altura máxima de las edificaciones auxiliares.

Capítulo 6

6. Regulación General de los usos urbanísticos

6.1. Características y grupos de usos urbanísticos

6.1.1. Modo de definición de los usos urbanísticos

Se entiende por **uso urbanístico** el destino que tienen, o pueden tener, las superficies que componen el territorio ordenado a través del planeamiento.

Corresponde a la calificación del suelo la acción de asignar el uso urbanístico concreto de cada porción de suelo.

- **Concreción espacial.**

Las superficies edificables se definen por el destino que pueden tener las edificaciones que sobre ellas se construyan.

En cambio, las superficies inedificables, es decir los espacios libres se determinan por el destino principal que tenga cada una de sus superficies.

Estas definiciones se realizan a través de la calificación de zonas que efectúa los Planes de Ordenación, ya sea el Plan de Ordenación Municipal directamente o a través de Planes Parciales o Especiales de desarrollo.

- **Intensidad de uso.**

Se denomina urbanísticamente “intensidad de uso” las diferencias de uso en función de su aprovechamiento volumétrico, intensidad que variará según la ordenación de cada modelo urbano.

Su diferenciación se establece mediante la determinación de grados en las distintas Normas Particulares de cada Zona de Ordenación Urbanística pertenecientes al Plan de Ordenación Municipal.

- **Ocupación de uso.**

Se aplica este concepto a la ocupación de un uso, ya sea sobre un terreno o sobre un edificio, respecto a la superficie total del terreno o edificio.

- **Grupos de usos.**

Corresponde a la diferenciación de los usos urbanísticos teniendo en cuenta su influencia en la estructura general y orgánica del territorio.

- **Tipos y subtipos de usos.**

Corresponden a los diferentes destinos que pueden tener los usos en cada uno de los grupos, distinguiéndose los tipos y subtipos entre sí en función de su detalle y pormenorización.

- **Categoría de uso.**

Se denomina categoría de uso a las diferencias que puede tener un mismo uso en función de su tamaño.

- **Situación del uso.**

Corresponde a las diferentes ubicaciones que los usos pueden tener dentro de los edificios.

6.1.2. Grupos de usos

Los Grupos de usos urbanísticos son los siguientes:

- **Grupo I.- Usos residenciales.**

Corresponden a los usos destinados al alojamiento humano.

- **Grupo II.- Usos industriales.**

Corresponden a los usos relacionados con la extracción, elaboración, producción, transformación o almacenamiento de productos.

- **Grupo III.- Usos de servicios.**

Corresponden a los usos relacionados con todas las actividades que dan servicio y apoyo o complemento a los usos residenciales o de producción.

- **Grupo IV.- Usos libres.**

Corresponden a los usos de los espacios no edificables del medio urbano.

- **Grupo V.- Usos naturales.**

Corresponden a los usos de los espacios del municipio que permanecen en su estado natural.

6.1.3. Situaciones de uso

Para todos los grupos, tipos y subtipos y categorías de uso se establecen, con carácter general, las siguientes situaciones:

- Situación E - **Exclusiva**: cuando el uso puede ocupar por completo y con carácter exclusivo, el edificio.
- Situación B - **Baja**: cuando debe estar situado en la planta baja del edificio.
- Situación I - **Inferior**: cuando puede estar situado en las plantas inferiores del edificio, es decir planta baja y primera o planta sótano y semisótano.
- Situación C – **Compartida**: cuando puede compartir el edificio con otros usos sin concreción de ubicación.
- Situación D – **Doméstica**: cuando puede compartir las viviendas.

Cuando se establecen los usos permitidos en un ámbito y no se señala ninguna situación específica, se entenderá que se autorizan en cualquier situación, salvo que expresamente se señale alguna limitación, con la única excepción de la situación D (doméstica) que sólo se autorizará cuando concretamente se establezca en la Normas Particulares de cada Zona de Ordenación Urbanística.

6.2. Niveles y diferenciación urbanística de los usos

6.2.1. Niveles de los usos urbanísticos en razón de su calificación.

El Plan General define la calificación del suelo, y con ello el destino de cada porción de suelo, utilizando como base de referencia el uso principal a que se destina, con dos niveles de detalle.

- **Usos pormenorizados.**

Corresponde a la calificación de las superficies de “suelo urbano”, en función del destino principal que le asigna el Plan a cada porción de suelo, con la denominación de Zona de Ordenación Urbanística, a los ámbitos en los que se aplican Normas Particulares concretas que detallan las características urbanas que deben tener y los usos permitidos en ellas.

- **Usos globales.**

El Plan establece la determinación del uso de forma “global” sobre superficies clasificadas como **urbanizables**, cuando a través de PAU’s que desarrollan el Plan de Ordenación se define la ordenación detallada y determinan los usos pormenorizados dividiendo la superficie del Sector en Zonas de Ordenación Urbanística.

Suelo Rústico.

En el Suelo clasificado como Rústico, los usos urbanísticos corresponden a los del estado natural con las excepciones de los permitidos en ubicaciones puntuales que se regulan en función de sus respectivas protecciones.

6.2.2. Otros criterios de diferenciación de los usos.

Con independencia de su distinción por razón de su destino, o por su nivel de determinación y de detalle en cada clase de suelo, los usos urbanísticos se diferencian también en función de los siguientes criterios:

a) **Por su importancia:**

- **Uso principal o característico:** son aquellos que se establecen en el planeamiento como predominantes en un sector, zona o parcela.
- **Usos compatibles:** son aquellos que pueden sustituir, o se pueden simultanear con el uso principal.
- **Usos complementarios:** son aquellos que se permiten con la obligación de que exista el uso principal o el compatible al que complementen en una proporción mínima del 50% de la superficie edificable.
- **Usos prohibidos:** son aquellos que expresamente se consideran inadmisibles por contravenir las previsiones de ordenación y resultar incompatibles con los usos permitidos.

Todos los usos compatibles con el principal podrán ser complementarios.

b) **Por su utilización:**

- **Usos públicos:**

Corresponden a aquellos que se realizan en espacios o edificios en los que se permite su utilización libre e indiscriminada por toda la población.

Estos usos pueden tener.

- **Carácter libre.**
- **Carácter restringido**, cuando se limitan por su específica utilización a una parte concreta de la población. Se denominan también “**usos afectos al servicio público**”.
- **Carácter reservado**, cuando se limita su utilización mediante una contraprestación económica y queda a discreción de la propiedad su acceso, ejerciendo el derecho de admisión.

- **Usos privados**

Son aquellos que se utilizan exclusivamente por los propietarios del suelo o la edificación.

Quedan incluidos como usos privados los usos de carácter comunitario, utilizados por un número limitado de personas con sujeción a normas de copropiedad.

6.3. Forma de regulación de los usos urbanísticos

Las normas generales de uso del presente Capítulo son aplicables a los usos permitidos o previstos por el planeamiento conjuntamente con las condiciones específicas de las Normas Particulares del Capítulo 8 y con la legislación sectorial que les corresponde en razón de su destino.

En este sentido, la regulación se estructura en función del siguiente nivel de pormenorización:

- 1º.- **Condiciones generales** aplicables a los usos pertenecientes a un **Grupo**.
- 2º.- **Condiciones específicas** aplicables únicamente al **Tipo de uso**.
- 3º.- En algunos casos, la regulación del uso hace referencia a las condiciones específicas de situación y de compatibilización.
- 4º.- **Condiciones** que resultan de la **Legislación Sectorial** aplicable a cada uso.
- 5º.- **Condiciones específicas** de uso determinadas por las **Normas Particulares** del suelo urbano, o en su caso, por los Planes Parciales, o Planes Especiales que desarrollen el Plan de Ordenación Municipal.

- **Reglas de aplicación**

Los usos permitidos se sujetarán a las siguientes reglas de aplicación:

- La autorización de un tipo de uso en las Normas particulares conlleva la autorización de todos los Subtipos que contenga, salvo lo regulado específicamente por este Capítulo respecto a su compatibilidad con otros usos, situaciones, normas y ordenanzas.

- A su vez, todas las compatibilidades e incompatibilidades de usos que se regulan con carácter general en este Capítulo son de aplicación para todas las Normas Particulares de Zonas de Ordenación Urbanística con las salvedades que se regulen específicamente en estas últimas.
- **Edificios, establecimientos e instalaciones de uso público.**

Se consideran edificios de uso público, las unidades arquitectónicas independientes, cuyos espacios y dependencias exteriores e interiores sean en su totalidad de utilización colectiva o concurrencia pública, o constituyan en su totalidad un centro de trabajo. Son igualmente de uso público, aquellos edificios que en su mayor parte son de utilización colectiva aunque tengan dependencias de uso privado, o vivienda para las personas que ejerzan las funciones de guarda, portería, vigilancia o mantenimiento del edificio.

Se consideran establecimientos de uso público, los locales cerrados y cubiertos, situados en el interior de edificios o instalaciones sean estos públicos o privados, para usos comerciales administrativos, culturales, deportivos, centros de trabajo, locales de espectáculos o reunión, etc.

Se entiende por instalaciones de uso público, las construcciones y dotaciones, permanentes o efímeras, abiertas y descubiertas total o parcialmente, destinadas a fines deportivos, recreativos, culturales, comerciales u otros.

A los efectos de aplicación del Decreto del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha Decreto 158/97, tienen en concreto, la consideración de establecimientos, instalaciones y edificios de uso público los siguientes:

- Centros públicos y de servicios de las Administraciones Públicas
- Centros sanitarios y asistenciales
- Centros de trabajo
- Estaciones de autobuses y de ferrocarril
- Centros de enseñanza
- Garajes y aparcamientos colectivos
- Bibliotecas, museos y salas de exposiciones
- Teatros, salas de cine y de espectáculos
- Instalaciones deportivas, de recreo y campings
- Bares, restaurantes y establecimientos para uso público con más de 250m² útiles, si disponen de más de una planta, o cincuenta metros cuadrados útiles, si están en planta baja.
- Iglesias y centros religiosos
- Centros hoteleros de más de 50 plazas
- Establecimientos bancarios
- Aeropuertos y helipuertos
- Cualquier otro edificio de concurrencia pública no enumerado anteriormente.

6.4. Grupo I - Usos residenciales

6.4.1. Condiciones generales de los usos residenciales

- **Programa mínimo de las viviendas**

El programa mínimo de una vivienda, a los efectos de estas Normas, debe constar de estancia-comedor, cocina, dormitorio y aseo, con una superficie útil total de la suma de todas las estancias superior a 30 m².

Se podrá realizar la estancia-comedor-cocina en una sola pieza, e incluir el propio dormitorio.

- **Condiciones para que se considere vivienda exterior.**

Tendrá la consideración de vivienda exterior, y por lo tanto cumplirá las condiciones higiénicas y de seguridad mínimas, aquella vivienda que ocupe la fachada a la calle del edificio con un ancho superior a 3,5 metros, o de frente a patio cerrado, siempre que respete las condiciones de protección de incendios CPI que de frente a patio de 4 m mínimo de ancho, dentro de la misma parcela de la edificación, debiendo tener la pieza habitable situada en esta fachada una superficie útil superior a 16 m² y se pueda inscribir en ella un diámetro igual o superior a 2,70 m.

- **Piezas habitables en el uso residencial.**

Se entiende por piezas habitables aquellas destinadas a dormitorio, estar, comedor o cocina, excluyendo por lo tanto los aseos, vestíbulos, pasillos, tendedores y dependencias similares.

En el caso del Tipo 3 de Residencias Especiales, se incluirán también como piezas habitables todos aquellos espacios que se usen como lugar de trabajo permanente.

Las medidas mínimas de estas piezas son las siguientes:

- Dormitorio Principal 10 m².
- Cocina 6 m².
- Cocina-salón-comedor 18 m².
- Salón-comedor 16 m².
- Otros dormitorios 6 m².

Los pasillos interiores de las viviendas tendrán un ancho mínimo de 0,90 m.

Distribuidores 1,20 m x 1,60 m, caso de ser pieza independiente.

- **Condiciones de habitabilidad.**

Las condiciones de iluminación, ventilación, servicios e instalaciones, evacuación de humos, dimensiones mínimas y distribución serán las que se regulan en las presentes normas, siendo de aplicación subsidiaria las reguladas con carácter general en la Comunidad Autónoma.

- **Condiciones que deben cumplir los usos compatibles y complementarios al residencial.**

No se permitirá ningún uso en un edificio residencial que pueda ser molesto para los vecinos conforme a los criterios que señala el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y las condiciones que se regulan en el presente Capítulo.

- **Condiciones de la vivienda protegida**

Cuando existan viviendas con algún tipo de protección, serán de obligado cumplimiento las condiciones que regulen su legislación específica.

De igual manera se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el art 32 del Decreto 158/1997 de 2 de Diciembre, Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, reservando un porcentaje no inferior al 3% del número de viviendas para personas con movilidad reducida permanente, tanto si la promoción es pública como privada. Debiendo cumplir estas viviendas las condiciones especiales de edificación establecidas en el art 2.3.8 del Anexo II del citado Código de Accesibilidad.

6.4.2. Tipo de usos residenciales.

TIPO 1 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.....RU

Corresponde a los usos residenciales que se ubican en un edificio exclusivo y unitario situado en parcela independiente, con acceso directo al exterior, que se utiliza como residencia habitual.

- **Dotación de aparcamiento.**

Se exigirán una plaza por cada 100 m²c o fracción, dentro de la parcela. En cualquier caso se cumplirá un mínimo de 2 plazas de aparcamiento por vivienda unifamiliar, pudiendo estar localizada una de ellas en el viario público, en los casos de planeamiento de desarrollo de aprobación a partir de la entrada en vigor de las presentes Normas.

TIPO 2 - RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR RM

Corresponde a los usos residenciales ubicados en edificios múltiples o divisibles en pisos, para ubicar varias viviendas, con un acceso común para todas las viviendas al exterior del edificio y que son utilizadas como residencia habitual.

- **Dotación de aparcamiento.**

Se exigirá una plaza por cada 100 m²c o fracción conforme a la Legislación vigente.

TIPO 3 - RESIDENCIAS ESPECIALES RE

Corresponden a usos residenciales ubicados en edificios o locales donde residen diferentes personas de forma permanente o temporal, sin vínculos familiares, pero con vinculaciones o circunstancias específicas.

- **Subtipos.**

Subtipo 3.1.- Residencias de la Tercera Edad RE-TE

Corresponden a usos residenciales ubicados en edificios o locales destinados a alojamiento estable de personas válidas o asistidas, que no constituyen núcleos familiares, pero que concurre la circunstancia de que por su edad requieren una atención social diferenciada.

Subtipo 3.2.- Centros de acogida.....RE-CA

Corresponden a usos residenciales ubicados en edificios o locales destinados a alojamientos temporales de colectivos que no constituyen núcleos familiares, y que presentan problemas sociales con desplazamiento de su entorno habitual tales como albergues, centros de mujeres, centros de menores, etc.

Subtipo 3.3.- Centros residenciales de atención social.

Corresponden a aquellos usos residenciales ubicados en edificios, locales y pisos destinados al alojamiento temporal de colectivos diferentes al de la tercera edad, que se consideran sectores de atención social, tales como viviendas comunitarias, pisos tutelados u otros centros.

Subtipo 3.4.- Conventos, residencias religiosas y casas de ejercicios..... RC-CR

Corresponden a usos residenciales ubicados en edificios, pisos y locales destinados al alojamiento estable de colectivos que no constituyen núcleos familiares pero les unen vínculos de carácter religioso.

Subtipo 3.5.- Residencias de Estudiantes..... RE-RD

Corresponden a usos residenciales ubicados en edificios, pisos y locales destinados al alojamiento estable de colectivos que no constituyen núcleos familiares pero que les unen circunstancias de carácter docente.

Subtipo 3.6.- HospederíaRE-HO

Corresponden a usos residenciales ubicados en edificios, pisos y locales destinados al alojamiento temporal de colectivos y personas sin ningún vínculo pero de forma exclusivamente temporal. En estos casos, se permitirá el servicio de restauración únicamente vinculado al de hospedaje, y la obligatoriedad de las plazas de aparcamiento sería de 1 plaza/50 m² construidos a resolverse en el interior de la parcela.

• Categorías

Con independencia de las categorías que específicamente determinen las disposiciones legales sectoriales para cada uno de estos subtipos, se establecen urbanísticamente las siguientes categorías:

- Categoría 1^a.- **Pequeñas residencias.** Cuando el número de habitaciones para residentes sea inferior o igual a 10 unidades.
- Categoría 2^a.- **Medianas residencias.** Cuando el número de habitaciones para residentes sea superior a 10 unidades e inferior a 50 habitaciones.
- Categoría 3^a.- **Grandes residencias.** Cuando el número de habitaciones para residentes sea superior a 50 viviendas.

• Condiciones específicas.

Los usos de residencia especial de alojamiento permanente o temporal, cumplirán las condiciones de habitabilidad, higiene y servicios establecidas en la regulación general sobre hospedaje que esté vigente en la Comunidad de Castilla-La Mancha, salvo cuando exista una regulación específica para el uso concreto donde se aplicarán las condiciones que se deriven de estas disposiciones legales.

Los usos de residencia especial están incluidos simultáneamente en los subtipos de los servicios de equipamiento dotacional y equipamiento comercial que se pormenorizan en este Capítulo, y quedan regulados por su legislación específica, con las condiciones que se señalen para cada uno de ellos en el apartado de los equipamientos.

Todos los subtipos de usos de residencia especial, en la categoría 1ª, son compatibles en cualquier situación cuando se permitan usos residenciales multifamiliares, y en categoría 1ª cuando se permitan usos unifamiliares, en la 2ª categoría deberá ser en edificio exclusivo.

En la categoría 3ª será exigible que se permitan expresamente, salvo que se trate de zonas de servicios de equipamiento dotacional o equipamiento comercial de bienestar social.

- **Dotación de aparcamiento.**

Se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie edificable.

TIPO 4.- CAMPING Y ÁREAS DE ACAMPADA.....RE-AC

Corresponden a usos residenciales ubicados en espacios con instalaciones de carácter provisional para alojamiento temporal de colectivos que no constituyen núcleos familiares ni les une vínculo alguno.

- **Categoría.**

Son las que establece la regulación sectorial vigente.

- **Condiciones específicas**

Los campings y áreas de acampada cumplirán las condiciones establecidas por la regulación específica de la Comunidad de Castilla-La Mancha que regula en lo referente a su diseño, a sus categorías y autorización.

Sólo se autorizarán los campings y áreas de acampada cuando específicamente se regule en las normas particulares del suelo o en las normas del Suelo Rústico.

- **Dotación de aparcamiento.**

Se exigirá una plaza de aparcamiento por cada dos plazas de campista, con las salvedades de la regulación específica.

6.5. Grupo II - Usos industriales

6.5.1. Condiciones generales de los usos industriales

- **Regulación.**

Los usos industriales cumplirán el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, así como los Decretos relacionados en las normas de protección del Capítulo 6º y la normativa sectorial de aplicación.

- **Condiciones estéticas.**

Cualquier uso industrial situado en colindancia o integrado en una zona residencial o de servicios, las condiciones estéticas de la edificación serán las mismas que se fijen para el uso principal donde se ubiquen.

Asimismo, las industrias situadas fuera del medio urbano deberán implantarse con unas condiciones estéticas acordes con la protección del medio natural que se establece en las presentes normas.

- **Características constructivas.**

Las características constructivas deberán ajustarse a las necesarias para la actividad que se desarrolle, así como las dimensiones de los locales y la circulación interior, y los servicios de personal necesarios. Se cumplirán las normas y ordenanzas de protección de incendios, las de carácter laboral y las reguladas para cada una de las actividades por sus respectivas legislaciones sectoriales.

- **Dotación y localización de la carga y descarga.**

Los usos de producción y almacenaje que superen los 500 m² edificables dispondrán de una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, del tamaño suficiente para estacionar un camión con unas bandas libres de un metro, que constituye la unidad de carga y descarga, y para superficies superiores a 1.000 m² deberá duplicarse dicho espacio y mantenerse una unidad por cada 500 m² más de superficie.

La descarga estará siempre alejada de los usos residenciales y terciarios y tendrá horarios específicos de carácter diurno cuando se sitúen en colindancia con estas áreas.

- **Servicios de aseos y vestuarios.**

Todos los usos industriales contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados para uso del personal y dispondrán como mínimo (con independencia del número de trabajadores o superficie) de aseos independientes para los dos sexos y de minusválidos, que contarán con un retrete, lavabo y una ducha y una superficie total mínima de quince (15) metros cuadrados.

Estarán preferentemente situadas en los cuartos vestuarios y de aseo o en locales próximos a los mismos, con la debida separación para uno y otro sexo.

Cuando las duchas no comuniquen con los cuartos vestuarios y de aseo se dimensionarán para que fuera de la ducha quede espacio, al menos, para una persona.

Todos los centros de trabajo contarán asimismo, con cuartos vestuarios debidamente separados para los trabajadores de uno y otro sexo.

Los vestuarios dispondrán de dimensiones mínimas adecuadas para la capacidad de los mismos.

Los vestuarios estarán provistos de asientos y de armarios o taquillas individuales para guardar la ropa y el calzado.

A los trabajadores que realicen trabajos marcadamente sucios o manipulen sustancias tóxicas se les facilitarán los medios especiales de limpieza necesarios en cada caso.

Los suelos, paredes y techos de los retretes, lavabos, duchas, cuartos vestuarios y salas de aseo serán continuos, lisos e impermeables, con materiales que permitan la fácil limpieza y desinfección necesaria.

Todos sus elementos, tales como grifos, desagües y demás, estarán siempre en perfecto estado de funcionamiento y los armarios y bancos aptos para su utilización.

Queda prohibido utilizar estos locales para usos distintos de aquellos para los que estén destinados.

- **Recogida de basuras y vertidos.**

Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.

Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las Condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresadas en el apartado correspondiente de las presentes Normas.

- **Dotación de aparcamientos.**

Se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 80 m² de superficie edificable, con las salvedades o complementariedades que se regula para cada tipo.

En todos los tipos los vehículos de transporte propios de la actividad y los que efectúen los suministros deberán resolver el aparcamiento dentro de la parcela.

El incumplimiento reiterado de esta condición será razón suficiente para la clausura de la actividad.

- **Piezas habitables.**

Se consideran piezas habitables en los usos industriales, todos aquellos espacios que se usan como zonas permanentes de trabajo.

- **Categorías.**

Para todos los usos industriales se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1^a.- **Reducida**, inferior a 200 m² de superficie edificable.
- Categoría 2^o.- **Pequeña**, entre 200 y 1.000 m² de superficie edificable.
- Categoría 3^a.- **Mediana**, entre 1.000 y 5.000 m² de superficie edificable.
- Categoría 4^a.- **Grande**, entre 5.000 y 20.000 m² de superficie edificable.
- Categoría 5^a.- **Complejos**, superior a 20.000 m² de superficie edificable.

En las industrias-almacén, agropecuaria o especiales, forman también parte de cada una de las categorías las superficies de parcela, correspondiendo a cada una de ellas las siguientes:

- 1^a.- Hasta 500 m² de parcela.
- 2^o.- Entre 500 m² y 5.000 m² de parcela.
- 3^a.- Entre 5.000 m² y 20.000 m² de parcela.
- 4^a.- Entre 20.000 y 100.000 m² de parcela.
- 5^a.- Superior a 100.000 m² de parcela.

6.5.2. Tipos de usos industriales

TIPO 1.- INDUSTRIA TALLER.....IN-T

Corresponde a los usos productivos ubicados en edificios y locales destinados a industrias y actividades especializadas que tienen por finalidad llevar a cabo la reparación de productos manufacturados.

- **Dotación especial de aparcamientos.**

Los talleres de automóviles deberán disponer de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de superficie útil del taller, dentro de la propia parcela, se deberán estar claramente delimitadas y numeradas.

- **Compatibilidad.**

Cuando se autorice en compatibilidad con los usos residenciales sólo será posible en las zonas residenciales multifamiliares, y si se trata de edificios divisibles deberá situarse en plantas baja, sótanos y semisótanos.

TIPO 2.-INDUSTRIA ALMACÉN..... IN-A

Corresponde a usos industriales ubicados en edificios, locales y superficies o espacios destinados a almacenamiento, distribución, conservación y mantenimiento de productos.

Aquellos usos de almacén vinculados con alguno de los tipos de uso productivo quedarán vinculados y definidos dentro del tipo correspondiente a su actividad principal.

- **Condiciones específicas.**

No quedan incluidos en este uso los almacenes anejos a otros usos industriales.

TIPO 3.- INDUSTRIAS DE ELABORACIÓN IN-E

Corresponde a usos industriales ubicados en edificios, instalaciones y locales destinados a industrias manufactureras o de transformación que destinan la mayoría de su superficie a la obtención y preparación de los productos, sin perjuicio de que tengan incluidos talleres o almacenes al servicio de la actividad principal.

TIPO 4.- INDUSTRIA AGRO-PECUARIA..... IN-P

Corresponde a usos industriales ubicados en edificios, locales y superficies destinadas a industrias y actividades de almacenamiento, talleres o elaboración vinculada directamente con los recursos vinícolas, piscícolas, cinegéticos, pecuarios, agrícolas, forestales o energéticos.

- **Subtipos:**

Subtipo 4.1. Existentes

Son aquellos que se encuentran incluidas en Suelos Urbanizables y cuya compatibilidad está vinculada únicamente a la inclusión de medidas de adecuación medioambiental en los términos de la Legislación Sectorial Vigente.

- **Condiciones específicas.**

Los usos de industrias agropecuarias podrán estar por sus características situados en el medio natural en función de las condiciones que se señalan en los Capítulos 7º y 10º.

TIPO 5.- INDUSTRIA MINERA IN-M

Corresponde a usos industriales ubicados en edificios, instalaciones y locales o espacios destinados a industrias o actividades que tienen por objeto extracciones o primeras transformaciones de los materiales procedentes del suelo y de los minerales del subsuelo.

TIPO 6.- INDUSTRIA ESPECIALES..... IN-E

Corresponde a aquellas industrias que por sus especiales características pueden estar situadas en suelos no urbanizables, en polígonos especiales con un nivel insignificante de edificación o, que por sus características específicas pueden estar como usos provisionales en suelos urbanizables o en suelos urbano en procesos de urbanización.

- **Subtipos.**

Subtipo 6.1.- Industrias de productos básicos de la construcción.

Son aquellas que requieren la utilización de materias primas del suelo y del subsuelo y que por sus condicionamientos de transporte deben estar situadas cercanas al punto de extracción de estos materiales, tales como:

- Cementeras
- Ladrilleras
- Graveras, etc.

Subtipo 6.2.- Industrias de fabricación especial.

Son aquellas que se destinan a la elaboración o almacenamiento de productos y materiales de la construcción tales como plantas de hormigonado, marmolerías, etc., a las que se les exige una justificación específica de la solución del almacenamiento de materias primas por la emisión de humos y polvos, así como las soluciones de entrada y salida de camiones pues se deben limpiar previamente en el interior de las parcelas, con el fin de asegurar que no producen molestias a las parcelas colindantes.

Subtipo 6.3.- Industrias de almacenamientos especiales.

Son aquellas que se destinan al almacenamiento de productos terminados en grandes extensiones, sin prácticamente edificación, tales como cementerio de automóviles, almacenamiento de vehículos, contenedores, etc.

Sólo se autorizan en suelo no urbanizable, cuando se garantice que no producen contaminaciones, y que no se visualizan desde el espacio exterior, mediante la realización de apantallamientos verdes, o adaptación a la orografía.

Subtipo 6.4.- Industrias Limpias.

Son aquellas que tiene un alto componente tecnológico y/o medioambiental que pueden estar dentro del tejido urbano no industrial y son compatibles con los equipamientos, servicios y terciario.

6.6. Grupo III – Uso de servicios

6.6.1. Condiciones generales de los usos de servicios.

- **Regulación.**

Los usos de servicios cumplirán las condiciones específicas que vayan reguladas por sus legislaciones sectoriales respectivas.

- **Aseos y vestuarios.**

En todos los usos de servicios serán de aplicación las condiciones generales exigidas sobre aseos y vestuarios para los usos industriales.

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

- **Piezas habitables.**

Se entiende por pieza habitable en los usos de servicios todos aquellos espacios que se destinan a estancias de reuniones, áreas de trabajo permanente o alojamientos.

- **Locales de servicios.**

Se entiende por local de servicios los espacios públicos destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionadas de acuerdo con la clasificación Nacional de Actividades Económicas:

Condiciones que deben reunir:

1. En caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.
2. Los locales comerciales y sus almacenes, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio con puerta de salida inalterable al fuego.
3. La altura de los locales comerciales será la que se especifica en la Norma Particular de cada Zona de Ordenación Urbanística, a excepción del semisótano, que deberán tener una altura libre mínima de 2,70 m.
4. Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m.
5. La zona que se destine a venta al público en el local, tendrá una superficie mínima de 10 m² y no servirá de paso ni tendrá comunicación con ninguna vivienda exceptuando la del titular.
6. Los locales destinados a comercio deben estar dotados de ventilación natural o artificial. La natural lo hará a través de huecos en fachada o patio que posean las dimensiones mínimas establecidas. En cualquier caso, la ventilación de cocinas y similares se efectuará por chimeneas, bien específicas, bien integradas en proyecto a las generales del edificio.
7. Si los locales no reúnen las condiciones fijadas anteriormente, se exigirá ventilación artificial, para lo que deberá presentarse previamente proyecto detallado de la instalación que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento. Antes de la apertura habrá de comprobarse su funcionamiento, así como en cualquier otro momento, y deberá garantizar, como mínimo, la renovación horaria del volumen total del aire del local.
8. Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles, que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad se regulen en estas Normas aparte de los que estime necesarios el Servicio Contra Incendios

9. Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales como que no permitan llegar al exterior ruidos, y vibraciones cuyos niveles se determinen en la Ordenanza Municipal sobre la materia.
10. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc. En este sentido, todos los locales deberán tener, con independencia del necesario para aseos, al menos un conducto de ventilación (shunt), de manera que no se permitirán segregaciones si en cada una de las partes segregadas no se cumple esta condición.
11. Los comercios que se establezcan en semisótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unido a éste por amplias escaleras o aberturas, cuya superficie de contacto sea, como mínimo del 15% de la planta sótano.

Los comercios que se establezcan en planta baja, deberán tener su acceso directo por la vía pública y la altura del local será la que determine como mínimo la Norma Administrativa que regule el uso concreto con un mínimo de 2,80 m.

Los comercios en planta primera, no podrán ser independientes de los de la planta baja y deberán tener su acceso a través de ésta, mediante una escalera cuyo ancho será superior a 1,20 metros, excepto cuando se trate de locales en edificios de uso exclusivo.

6.6.2. Tipo de usos de servicios

TIPO 1.- USOS COMERCIALESC

Corresponden a los usos ubicados en edificios locales y espacios destinados al suministro directo de productos al público mediante ventas al por menor.

- **Categorías**

- **Categoría 1ª.- Pequeño**, situado en edificios y locales cuya superficie edificada es inferior o igual a 120 m² del comercio alimentario y 500 m² si se trata de comercio no alimentario.
- **Categoría 2ª.- Mediano**. Situados en edificios y locales cuya superficie edificada esté comprendida entre 120 m² y 750 m² de comercio alimentario y entre 500 m² y 2.500 m² si se trata de comercio no alimentario.
- **Categoría 3ª.- Grandes superficies y Comercial Intensivo**. Situados en edificios y locales con superficie edificada superior a 2.500 m² quedan reguladas por Ley 13/2000 de 26 de Diciembre, de modificación de la Ley 7/1998 de 15 de Octubre, de Comercio Minorista de Castilla-La Mancha.
- **Categoría 4ª.- Mercadillos**. Corresponde a usos comerciales que se realizan de forma esporádica en espacios al aire libre.

- **Condiciones específicas de los usos comerciales.**

Regulación.

Los usos comerciales se regirán por las mismas condiciones higiénico sanitarios de los edificios de viviendas y además los señalados en la reglamentación general de higiene y seguridad en el trabajo, así mismo, serán de aplicación las disposiciones establecidas, de la Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad de Castilla-La Mancha que regula entre otras cosas, las licencias de apertura de grandes establecimientos comerciales.

Disposición de accesos.

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

Estas agrupaciones podrán disponer de un solo acceso para el público, si se cumplen las condiciones fijadas para la evacuación por el CPI.

Diseño.

Los locales en que se trafique con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda, para su conservación debidamente acondicionados, con superficie de, al menos, el diez por ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, con una dimensión mínima de tres (3) metros cuadrados.

Servicios de Aseo.

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

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

Las cabinas y los antevestíbulos, que les dan acceso, tendrán unas dimensiones mínimas de 1,00 x 1,20 metros libres.

Deberán cumplirse las condiciones específicas para minusválidos del art. 6.83 de las presentes Normas.

Carga y descarga.

Se deberá tener en cuenta para cualquier licencia de uso comercial los problemas que se deriven de la carga y descarga de vehículos, estableciendo horarios diurnos para evitar molestias a los vecinos, con la expedición de la correspondiente licencia.

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local de una zona destinada a carga y descarga, este espacio tendrá dimensiones apropiadas al tipo de vehículos que se van a utilizar para el transporte de mercancías, en ningún caso será inferior a siete metros de longitud y cuatro de latitud, con altura mínima de tres metros y cuarenta centímetros, este espacio se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos metros cuadrados.

Dotación de aparcamientos.

La dotación mínima de usos de aparcamiento de los edificios comerciales será de una plaza por cada 50 m² de superficie construida.

Para los locales existentes en la entrada en vigor del presente Plan y que se encuentran localizados en las Normas Particulares de las Zonas de Ordenación Urbanística tendrán una dotación mínima de la plaza de aparcamiento hasta los primeros 150 m² de superficie construida, requiriéndose para mayores dimensiones de local la dotación de 1 plaza por cada fracción de 50 m².

Las plazas de garaje que en la edificación sean producto de la existencia del comercial, deberán vincularse al local comercial.

Localizaciones

Sólo se autorizarán servicios comerciales en Categorías 3^a y 4^a, cuando se detalle específicamente en planos y Normas Particulares de las Zonas de Ordenación Urbanística

Se podrán, asimismo, localizar mayoritariamente bajo rasante este tipo de uso en sus categorías 1^a y 2^a, en los espacios de uso y dominio público calificados como Equipamiento, Viarios y Espacios Libres, mediante el correspondiente expediente de concesión administrativa que resolverá el Ayuntamiento.

TIPO 2.- USOS TERCIARIOS T

Corresponden a usos de servicios ubicados en edificios y locales destinados a actividades de carácter administrativo, técnico, burocrático, financiero, de información o gestión, así como ha servicios empresariales vinculados con las nuevas tecnologías derivadas del manejo de información y del proceso de datos, que se desarrollan en su conjunto en oficinas y despachos.

• Categorías

- Categoría 1^a.- **Reducida.** Ocupadas por un número igual o inferior a 10 personas, con superficies iguales o inferiores a 200 m² de superficie edificable.
- Categoría 2^a.- **Pequeña.** Ocupadas por un número inferior a 100 personas, con superficies entre 200 m² y 2.000 m² de superficie edificable.
- Categoría 3^a.- **Mediana.** Ocupadas por un número entre 100 y 500 personas, con superficies entre 2.000 m² y 10.000 m² de superficie edificable.
- Categoría 4^a.- **Grande.** Ocupadas por un número de personas entre 500 y 2.000 personas, y entre 10.000 y 50.000 m² de superficie edificable.
- Categoría 5^a.- **Complejos.** Ocupadas con más de 2.000 personas y más de 50.000 m² de superficie edificable.

• Condiciones específicas de los usos terciarios.

Diseño.

Los usos terciarios cumplirán las condiciones higiénicas, sanitarias y de seguridad de las viviendas y además la reglamentación general vigente en materia de higiene y seguridad en el trabajo también ocuparan las ordenanzas para protección de incendios así como las que se deriven de la normativa laboral en materia de convenios de Oficinas y Despachos.

Servicios de aseos.

Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos metros cuadrados más o fracción superior a cien, se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

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

Dotación de aparcamientos.

La dotación de aparcamientos, de los usos terciarios serán de una plaza por cada 50 m² de superficie construida, debiéndose ubicar en el interior de la parcela o edificio.

Se podrá clausurar la actividad en el caso de que se acredite el incumplimiento de esta condición.

TIPO 3.- SERVICIOS DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL EQ

Corresponde a usos ubicados en edificios, locales y superficies destinados a prestar servicios a los ciudadanos que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, generalmente de forma directa por organismos de la administración pública, o a través de concesiones a entidades sin ánimo de lucro.

• Categorías

Para todos los usos de equipamientos dotacionales se establecen las siguientes Categorías:

- Categoría 1^a.- **Pequeños**.- Aforos hasta 50 personas o 500 m² de superficie edificable.
- Categoría 2^a.- **Medianos**.- Aforos entre 50 y 200 personas, o entre 500 y 2.000 m² de superficie edificable.
- Categoría 3^a.- **Grandes**.- Aforos entre 200 y 1.000 personas o entre 2.000 y 10.000 m² de superficie edificable.
- Categoría 4^a.- **Superior**.- Aforos superiores de 1.000 personas o 10.000 m² de superficie edificable.

Cuando se trate de equipamientos con espectáculo, las Categorías corresponderán a los siguientes aforos:

- 1^a.- Inferior 200 personas.
- 2^a.- Entre 200 y 1.000 personas.
- 3^a.- Entre 1.000 y 10.000 personas.
- 4^a.- Superiores a 10.000 personas.

- **Subtipos.**

Subtipo 3.1.- Equipamiento Religioso.....EQ-R

Corresponde a usos de equipamiento ubicados en edificios y locales destinados a iglesias parroquiales u otros centros de culto de servicios anejos vinculados a las actividades pastorales y los conventos y residencias religiosas, casa de ejercicios y espiritualidad.

Subtipo 3.2.- Equipamiento Sanitario.....EQ-S

Corresponde a usos de equipamiento ubicados en edificios y locales destinados a prestar atenciones sanitarias de carácter hospitalarias o extra hospitalarias de atención primaria como ambulatorios, centros de salud, centros de urgencia, consultorios, centros de promoción de la salud.

Subtipo 3.3.- Equipamiento Cultural.....EQ-C

Corresponde a usos ubicados en edificios o locales destinados a centros cívicos multifuncionales, salas de conferencias, auditorios, bibliotecas, museos, archivos, salas de exposiciones, videotecas, fonotecas, casas de cultura y filmotecas.

Subtipo 3.4.- Equipamiento de Bienestar Social.....EQ-A

Corresponden a usos ubicados en edificios o locales destinados a centros de servicios sociales y de bienestar social tales como centros de día, orientación, servicios sociales, rehabilitación, (recuperación, de atención terapéuticos), ocupacionales (genéricos, granjas o talleres etc.), centros experimentales, tanatorios y cementerios.

Subtipo 3.5.- Equipamiento EducativoEQ-E

Correspondiente a usos de equipamiento ubicados en edificios locales e instalaciones destinados a centros definidos por la Ley de ordenación general del sistema educativo, como parte de la enseñanza reglada, tales como escuelas infantiles, centros de educación primaria y secundaria, centros de bachillerato, formación profesional y ocupacional, centros de enseñanza artísticas, centros de educación especial, y centros universitarios, y de postgrado.

Subtipo 3.6.-Equipamiento de Ocio y Relación.....EQ-O

Correspondiente a usos de servicios de equipamiento ubicados en edificios o locales y superficies destinados al ocio o de relación de los ciudadanos tales como centros de jóvenes, casas de juventud, centros asociativos.

Subtipo 3.7.- Equipamientos Deportivos.....EQ-D

Correspondientes a usos de servicios de equipamiento ubicados en superficies con edificios, locales e instalaciones destinadas a la práctica deportiva.

TIPO 4.- SERVICIOS DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL EC

Corresponden a usos ubicados en edificios, locales o superficies destinados a prestar servicios a los ciudadanos de carácter similar a los conceptuados como equipamientos dotacionales, pero con una connotación lucrativa, desarrollados principalmente por la iniciativa privada

- **Condiciones específicas**

Los usos de equipamiento comercial cumplirán las condiciones establecidas para los usos de equipamiento dotacional y sus categorías son las mismas, con las salvedades específicas de los equipamientos comerciales de transportes.

- **Subtipos**

Subtipo 4.1.- Equipamiento Comercial de EspectáculosEC-E

Corresponde a equipamientos cuya diferenciación urbanística muy importante es que se destinan a espectáculos con las afecciones derivadas de las categorías.

Pormenorizaciones

- **De Espectáculos Deportivos**.....EC-ED
Campos de fútbol, circuitos, etc.
- **Espectáculos Culturales**EC-EC
Cines, teatros, óperas, auditorios, etc.
- **Espectáculos Especiales** EC-EE
Toros, canódromos, etc.

Subtipo 4.2.- Equipamiento Comercial de Hostelería y Hotelería EC-H

Corresponde a aquellos regulados por la legislación específica de Hostelería

Categorías.

Son las que se regulan en dicha legislación específica.

Pormenorizaciones

- **De Residencia** EC-HR
Hoteles, apartahoteles, hostales, pensiones.
- **De Restauración**..... EC-HA
Restaurantes, comedores

Subtipo 4.3.- Equipamiento Comercial Recreativo EC-R

Pormenorizaciones.

- **De Relación**EC-RR
Bares, cafeterías, discotecas, pubs, clubs, etc.
Las discotecas y clubs, por sus horarios especiales, requerirán una autorización específica, aunque se permitan por la Normas Particulares de las Zonas de Ordenación Urbanística, que exigirá una información pública previa en toda la zona limítrofe en un radio de 250 m.
En ningún caso se autorizarán cuando el equipamiento quede en el interior de urbanizaciones, salvo que se trate de centros comerciales organizados como conjuntos integrados compactos.
- **De juegos**EC-RJ
Casinos, bingos, etc.
Los usos de juegos exigirán una autorización específica y estarán prohibidos en polígonos de urbanizaciones unifamiliares salvo en centros comerciales.

- **De tipo social**..... EC-RS
Clubs sociales.
 - **Deportivos**..... EC-RD
Gimnasios, clubs deportivos, billares, boleras, etc.
 - **Culturales**EC-RC
Club de Aficionados.
 - **De atracciones**EC-RA
Ferias, zoológicos, parques de atracciones, etc.
Este uso sólo se admitirá cuando específicamente se determinen en los planos de ordenación.
- Subtipo 4.4.- Equipamientos Comerciales Docentes..... EC-D
Colegios, academias, universidades.
- Subtipo 4.5.- Equipamientos Comerciales Sanitarios EC-S
Consultas, Clínicas, Hospitales.
- Subtipo 4.6.- Equipamientos Comerciales de Bienestar Social EC-B
Residencias de Ancianos válidos o asistidos.
- Subtipo 4.7.- Equipamiento Comercial para vehículos..... EC-T

Pormenorizaciones

- **Parking públicos.**

Corresponde a aquellos aparcamientos que se realizan en estacionamientos o garajes, sobre o bajo rasante, que no están vinculados a los usos del resto de las parcelas o la edificación como dotación de aparcamiento obligatoria, y se destina al aparcamiento de vehículos externos a la parcela.

Las categorías son las mismas que se establecen para el Tipo 7 Servicios de Dotación de Aparcamiento.

- **Suministros de combustibles**

Destinados a la venta al público al pormenor de combustibles, con las siguientes categorías:

- Categoría 1ª.- Surtidores
- Categoría 2ª.- Estaciones de Servicio
- Categoría 3ª.- Áreas de Servicio
- Categoría 4ª.- Almacenes de Combustibles Gaseosos

- **Aparcamientos de transportes.**

Corresponde a aquellos aparcamientos que se realizan a modo de grandes estacionamientos de vehículos de transporte.

- Categoría 1ª.- Aparcamientos inferiores a 2.000 m²
- Categoría 2ª.- Aparcamientos superiores a 2.000 m²
- Categoría 3ª.- Complejos de aparcamientos que incluye servicios de suministro de combustible y centros hoteleros, de ocio y comerciales.

Estos aparcamientos sólo se permitirán cuando expresamente se regule en los planos de ordenación y normas urbanísticas.

- **Talleres de reparación de vehículos.**

Se prohíbe la instalación de talleres de reparación y mantenimiento de vehículos en las Normas Particulares de las Zonas de Ordenación Urbanística correspondientes a casco y ensanche de casco.

- **Condiciones particulares.**

Se podrán localizar parques públicos en categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª mayoritariamente bajo rasante, en los suelos de uso y dominio público calificados como equipamiento, viario o espacios libres, a través de los correspondientes procedimientos de concesión administrativa.

TIPO 5.- SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA SI

Corresponde a los usos de servicios ubicados en edificios locales o superficies destinados a instalaciones que constituyen las infraestructuras urbanas que caracterizan el medio urbano.

- **Condiciones específicas.**

Se sujetarán a las condiciones de diseño que se regulan en el Capítulo de Normas Generales de Urbanización.

- **Subtipos**

Subtipo 5.1. De abastecimiento de agua SI-AA

Corresponde a las instalaciones de depósitos acumuladores, Redes de distribución, Estaciones de bombeo, Embalses, Pozos de Captación, Redes de Aducción, Depósito de Potabilidad, etc.

Subtipo 5.2. De Saneamiento y alcantarillado SI-SD

Corresponde a instalaciones de Red de Saneamiento, de alcantarillado, Estaciones Depuradoras, Estaciones de Bombeo, etc.

Subtipo 5.3. De Electricidad SI-EL

Corresponden a instalaciones de Redes de alta, media ó baja tensión, Subestaciones Eléctricas, Centros de transformación, etc.

Subtipo 5.4. De Alumbrado Público SI-AL

Corresponde a instalaciones de Redes de alumbrados, Centros de mandos, etc.

Subtipo 5.5. De Telefonía y Comunicaciones..... SI-TC

Corresponde a instalaciones de Centrales Telefónicas, Redes de Distribución, Antenas de Telecomunicaciones, Redes de Fibras Óptica, Centrales de comunicaciones, etc.

Subtipo 5.6. De GasSI-GA

Corresponde a instalaciones de Depósitos Acumuladores, Centrales de Producción, Redes de Distribución, Centros de Control, etc.

TIPO 6.- SERVICIOS URBANOS..... SU

Corresponden a usos de servicios ubicados en edificios, locales o superficies destinadas a prestar servicios, comunicaciones, mantenimiento y seguridad de la ciudad de forma permanente e ininterrumpida por diferentes organismos de las administraciones públicas.

- **Categorías**

Para todos los usos de equipamientos dotacionales se establecen las siguientes Categorías:

- Categoría 1^a.- **Pequeños**.- Aforos hasta 50 personas o 500 m² de superficie edificable.
- Categoría 2^a.- **Medianos**.- Aforos entre 50 y 200 personas, o entre 500 y 2.000 m² de superficie edificable.
- Categoría 3^a.- **Grandes**.- Aforos entre 200 y 1.000 personas o entre 2.000 y 10.000 m² de superficie edificable.
- Categoría 4^a.- **Superior**.- Aforos superiores de 1.000 personas o 10.000 m² de superficie edificable.

Cuando se trate de equipamientos con espectáculo, las Categorías corresponderán a los siguientes aforos:

- 1^a.- Inferior 200 personas.
- 2^a.- Entre 200 y 1.000 personas.
- 3^a.- Entre 1.000 y 10.000 personas.
- 4^a.- Superiores a 10.000 personas.

- **Condiciones específicas.**

Los servicios urbanos cumplirán las condiciones específicas fijadas para los equipamientos, dotacionales y comerciales y para los usos industriales.

- **Subtipos**

Subtipo 6.1.-Servicios de Transporte SU-TR

Corresponden a las Estaciones y Paradas de Autobuses, Centros de Control, Estaciones y líneas de Ferrocarril, Aeropuertos y Helipuertos, Puertos Marítimos, Helipuerto, etc.

Subtipo 6.2.- Servicios Funerarios.....	SU-CFU
Tanatorios y Cementerios, etc.	
Subtipo 6.3.- Servicios de Limpieza.....	SU-LI
Centros de Limpieza, Vertederos, Punto Limpio, Centros de Reciclaje, etc.	
Subtipo 6.4.- Servicios de Seguridad	SU-SE
Policía Municipal, Policía Nacional, Guardia Civil, etc.	
Subtipo 6.5.- Servicios de Protección Civil	SU-PC
Parque de Bomberos, Central de Ambulancias, etc.	
Subtipo 6.6.De Defensa	SU-DE
Cuartel militar, Instalaciones militares.	
Subtipo 6.7.- Servicios de Administración Pública	SU-AD
Oficinas de la Administración del Estado, Autonómicos o Municipales.	
Se permitirán siempre en aquellas zonas en las que se autoricen usos terciarios, y en su misma categoría y situación	
Subtipo 6.8.- Servicios de Abastecimiento.....	SU-AB
Matadero, Mercados Centrales, etc.	
Subtipo 6.9.- Servicios de Recintos FERIALES.....	SU-FE
Subtipo 6.10.- Servicios de Ayuda	SU-AYP
Ambulancias, Recogida de animales, etc.	

TIPO 7.- SERVICIOS DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO SA

Corresponde al uso de almacenamiento de vehículos de transporte privado, coches, camiones, camionetas, motocicletas y bicicletas, que se exigen como dotación necesaria para el funcionamiento del resto de los usos y actividades urbanísticas, con objeto de lograr la calidad urbana que requiere el medio urbano cuando se utiliza como medio de transporte el vehículo privado, que se puede situar dentro y fuera de los edificios.

- **Carácter dotacional.**

Todo aquel aparcamiento que se exige como dotación mínima para cada uno de los usos urbanísticos concretos, y por tanto vinculados a ellos, que se debe justificar con su existencia dentro de las parcelas edificables, tiene el carácter de dotación de aparcamiento.

Por el contrario, si tienen un fin lucrativo de tipo comercial, tienen el carácter de parking, conforme la definición y características que se describe en el Subtipo 4.6. de los equipamientos comerciales de transportes.

- **Subtipos**

Subtipo 7.1.-Estacionamiento..... SA-ES

Si se realiza el aparcamiento al aire libre.

Categorías

- Categoría 1ª.- Estacionamientos en línea.
- Categoría 2ª.- Estacionamientos en batería.
- Categoría 3ª.- Playas de Estacionamiento.

Todos los solares podrán destinarse en tanto en cuanto se edifiquen, a estacionamientos dotacionales, mediante la justificación correspondiente de la necesidad.

Subtipo 7.2.- Garaje SA-GA

Si se efectúa el aparcamiento dentro de las edificaciones.

Categorías

- Categoría 1ª.- Corresponde a los garajes individuales para un máximo de 5 vehículos y vinculados a una sola vivienda.
- Categoría 2ª.- Menos de 20 vehículos y 600 m² de superficie.
- Categoría 3ª.- Entre 20 y 50 vehículos y entre 600 y 1.500 m² de superficie.
- Categoría 4ª.- Entre 50 y 200 vehículos y menos de 6.000 m² de superficie.
- Categoría 5ª.- Mayores de 200 vehículos ó 6.000 m² de superficie.

Características.

Los **estacionamientos** públicos o privados, deben tener las características que se definen en el Capítulo 4º de las Normas Generales de Urbanización por su vinculación a la red viaria.

Los **garajes** públicos y privados tendrán las características que se definan en el Capítulo 5º de las Normas Generales de Edificación en el apartado 5.7.4.

Se podrán localizar parques públicos en categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª mayoritariamente bajo rasante, en los suelos de uso y dominio público calificados como equipamiento, viario o espacios libres, a través de los correspondientes procedimientos de concesión administrativa.

6.7. Grupo IV – Usos de los espacios libres

6.7.1. Condiciones generales de los espacios libres

Los espacios libres se diferencian genéricamente por su uso principal, aunque en sus diferentes tipos compactan una subdivisión del espacio de tal forma que en las zonas calificadas como redes viarias existan zonas verdes y las zonas verdes se pueden utilizar para el tránsito peatonal o bicicletas.

6.7.2. Tipo de usos libres

TIPO 1.- RED VIARIA..... RV

Corresponde a aquellos espacios que se utilizan para el tránsito rodado y/o peatonal.

- **Características específicas**

Vienen regulados en las Normas Generales de Urbanización del Capítulo 4.

- **Subtipos**

Subtipo 1.1.Red viaria interurbana RV-IN

Corresponde a la red viaria que comunica núcleos urbanos entre sí.

Categorías

- 1ª Autopistas
- 2ª Autovías
- 3ª Carreteras.

Subtipo 1.2.Red viaria urbana RV-UR

Corresponde a la red viaria urbana que comunica distintas áreas del núcleo urbano.

Categorías

- Categoría 1ª.- Red Principal
- Categoría 2ª.- Red Secundaria
- Categoría 3ª.- Calles de coexistencia
- Categoría 4ª.- Calles peatonales
- Categoría 5ª.- Carriles de bicicletas

TIPO 2.- ZONAS VERDES..... ZV

Corresponde a los usos de los espacios ajardinados y arbolados destinados al recreo, expansión y esparcimiento de la población.

- **Condiciones específicas**

Estas condiciones vienen reguladas en los Capítulos destinados a Normas Generales de urbanización y Protección.

- **Subtipos.**

Subtipo 2.1.Áreas Ajardinadas.....ZV-AJ

Corresponde a superficies ajardinadas de pequeña entidad, con el carácter de jardines para dotaciones de las unidades vecinales colindantes.

Subtipo 2.2.Áreas PeonalesZV-AP

Corresponde a áreas destinadas al tránsito peatonal y a configurar estancias peatonales abiertas.

Subtipo 2.3.Área de Juegos Infantiles.....ZV-AI

Corresponde a áreas destinadas a la instalación de juegos para niños.

Subtipo 2.4.Áreas Libres Deportivas ZV-LD

Corresponde a espacios destinados a albergar instalaciones para la práctica deportiva al aire libre.

Subtipo 2.5.Verdes de Protección.....ZV-VP

Corresponde a espacios arbolados y de vegetación arbustiva con fines de protección de vistas de ruidos o de accesos.

Subtipo 2.6.Parques Lineales ZV-PL

Corresponde a espacios arbolados y ajardinados con una finalidad de comunicación peatonal y de esparcimiento.

Subtipo 2.7.Parques Urbanos ZV-PU

Corresponde a espacios arbolados y ajardinados de entidad, que incluyen en su interior áreas ajardinadas peatonales de juegos o deportivas y que se destinan a la dotación de un barrio de distrito.

Subtipo 2.8.Parques Forestales ZV-PF

Corresponden a espacios arbolados naturales que se conservan con este carácter de vegetación natural y autóctona para uso y disfrute de los ciudadanos con unas limitaciones que se derivan de la protección medioambiental necesaria.

Subtipo 2.9.Parques Metropolitanos.....ZV-PM

Corresponden a parques urbanos cuya entidad les hace participar de las características de parques forestales y parques urbanos y que se destinan a uso y disfrute de varios núcleos urbanos.

Los parques metropolitanos por su utilización extramunicipal deben compartir su explotación entre varios municipios, o con la Comunidad Autónoma en su caso.

6.8. Grupo V – Usos naturales

6.8.1. Condiciones generales de los usos naturales

Las condiciones de los usos naturales por su característica intrínseca de permanecer en su estado actual se regulan en el Capítulo del Suelo Rústico de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal.

6.8.2. Tipos de usos naturales.

TIPO 1.- ÁREAS DE VEGETACIÓN.....AV

Corresponde a aquellos usos cuya característica fundamental es que se encuentran arboledas o con vegetación natural con independencia de su nivel de explotación.

- **Subtipos**

Subtipo 1.1.-MontesAV-M

Corresponden a terrenos con masas forestales.

Subtipo 1.2.- Cubiertas VegetalesAV-C

Corresponden a terrenos con algún tipo de vegetación diferente a la forestal.

TIPO 2.- ÁREAS DE CULTIVO..... AC

Corresponden a aquellas zonas con explotaciones agrícolas.

- **Subtipos**

Subtipo 2.1.-Cultivos de SecanoAC-S

Corresponden a terrenos con aprovechamiento agrícolas.

Subtipo 2.2.- Cultivos de Regadío AC-R

Corresponden a terrenos con aprovechamientos agrícolas que requieren riego.

Categorías

- Categoría 1ª.- HuertasAC-RH
- Categoría 2ª.- Cultivos normalesAC-RN
- Categoría 3ª.- Cultivos intensivosAC-RI

Subtipo 2.3.- Praderas, Dehesas y Pastizales..... AC-P

Corresponden a terrenos que se destinan a la alimentación de las explotaciones ganaderas y cinegéticas.

TIPO 3.- ÁREAS DE AGUA AA

Corresponden a los espacios por donde discurren, almacena o estabiliza el agua.

- **Subtipos**

Subtipo 3.1.- Cursos SuperficialesAA-S

- Categoría 1ª.- Barrancos AA-SB
- Categoría 2ª.- Arroyos..... AA-SA
- Categoría 3ª.- Ríos..... AA-SR

Subtipo 3.2.- Embalsamientos de Agua..... AA-E

- Categoría 1ª.- Lagos..... AA-EL
- Categoría 2ª.- Embalses..... AA-EE
- Categoría 3ª.- Áreas Pantanosas AA-EP

TIPO 4.-VÍAS RURALES..... VR

Corresponden a los espacios destinados al tránsito peatonal, rodado o ganadero, de acceso a los diferentes espacios naturales y del territorio.

- **Subtipos**

Subtipo 4.1.- Caminos Vecinales VR-C

Subtipo 4.2.- Sendas..... VR-S

Subtipo 4.3.- Vías Pecuarias..... VR-V

- Categoría 1ª.- Descansaderos..... VR-VD

- Categoría 2ª.- Cañada VR-VC

- Categoría 3ª.- Vereda VR-VV

- Categoría 4ª.- Cordel..... VR-VO

Subtipo 4.4.- Pistas VR-P

Capítulo 7

7. Regulación General de las Protecciones

7.1. Alcance y contenido de estas Normas Ambientales

Regulan de forma general, y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del medio ambiente y los recursos naturales así como las condiciones a que se deben sujetar las afecciones de las infraestructuras y el transporte.

La protección genérica del patrimonio cultural, se efectúa en el Documento del Catálogo de Bienes a Proteger del Plan de Ordenación Municipal, que incluye tanto los aspectos de protección del patrimonio arquitectónico, como el urbanístico y arqueológico.

El alcance de estas normas se estructura precisamente en función de las protecciones señaladas de tal modo que se analizan, las protecciones medio ambientales, incluyendo el paisaje natural y el arbolado, el paisaje urbano, los impactos y contaminaciones, las protecciones de los recursos naturales, las infraestructuras, el transporte y las protecciones arqueológicas.

7.2. Marco legal de protección ambiental

La Legislación Ambiental aplicable al Término Municipal de El Casar de obligado cumplimiento, es de ámbito europeo, estatal, autonómico y local. A continuación se expone la legislación más relevante en materia de Medio Ambiente que se ha tenido en cuenta en la elaboración del presente estudio.

7.2.1. Estudios de impacto ambiental

Ámbito de la Unión Europea

- Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de Junio de 2001, relativa a la Evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente (DOCE nº L197, de 21 de Julio de 2001).
- Directiva 85/337/CE, de 27 de Junio, relativa a la Evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el Medio Ambiente y su modificación (Directiva 97/11/CE, de 3 de Marzo; DOCE nº L 73, de 14.03.97).

Ámbito Estatal

- Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental (BOE nº 155, de 30.06.86).
- Real Decreto 1131/1988, de 30 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental. (BOE nº 239, de 05.10.88).

- Real Decreto-Ley 9/2000, de 6 de Octubre, de modificación del Real Decreto legislativo 1302/1986, de 28 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Ley 6/2001, de 8 de Mayo, de modificación del Real Decreto legislativo 1302/1986, de 28 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

Ámbito Autonómico

- Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Evaluación de Impacto Ambiental (D.O.C.M. nº 26, de 30.04.99).
- Decreto 118/2000, de 20 de Junio, por el que se establecen umbrales y criterios para determinadas actividades del anejo 2 de la Ley 5/99, de 8 de Abril, de Evaluación de Impacto Ambiental. (Derogado por Decreto 178/2002)
- Decreto 178/2002, de 17-12-2002, por el que se aprueba el Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha y sus anexos
- Corrección de errores del Decreto 178/2002, de 17-12-2002, por el que se aprueba el Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha y sus anexos.

7.2.2. Ordenación del Territorio y Urbanismo

Ámbito Estatal

- Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley 9/03, de 20 de marzo de 2003, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha (DOCM, 8 de Abril de 2003)
- Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre, Reglamento General de Carreteras.

Ámbito Autonómico

- Decreto legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Decreto 242/2004, de 27 de julio de 2004, por el que se aprueba el régimen de suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla- La Mancha.
- Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla- La Mancha.
- Orden de 31 de marzo de 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.

- Decreto 87/4993, de 14 de Junio (sic), modificado por el Decreto 58/1994, de 21 de Junio, sobre catálogos de suelo de uso residencial.
- Ley 9/1990, de 28 de Diciembre, de Carreteras y Caminos.

7.2.3. Figuras de Protección y Espacios Protegidos

Ámbito de la Unión Europea e Internacional.

- Convenio de Berna, de 19 de Septiembre de 1970, relativo a la Conservación de la Vida Silvestre y del Medio Natural en Europa.
- Directiva 79/409/CEE, del Consejo, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres y sus modificaciones (Directiva 91/244/CEE y Directiva 97/49/CEE).
- Convenio sobre la conservación de la especies migratorias de la fauna silvestres. (DOCE núm L 210, de 19 de julio de 1982).
- Resolución del Consejo, de 2 de Abril de 1979, referente a la Directiva 70/409/CEE relativa a la conservación de las aves silvestres. (DOCE núm C 103, de 25 de Abril de 1979).
- Convenio de Washington, relativo al Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora (CITES).
- Convenio de Bonn, de 23 de Julio de 1979, relativo a la Conservación de Especies migratorias de la Fauna Silvestre.
- Directiva 92/43/CEE, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestre.
- Recomendación 75/66/CEE de la Comisión, de 20 de diciembre de 1974, a los Estados miembros relativa a la protección de las aves y de sus espacios vitales. (DOCE núm L 021 de 28 de enero de 1975).

Ámbito Estatal

- Ley 43/2003 de 21 de noviembre de Montes.
- Decreto 485/1962, de 22 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Montes (BOE, 12 y 13 de marzo de 1962). Corrección de erratas (BOE, 19 de marzo y 21 de mayo).
- Ley 4/1989, de 27 de Marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre y su modificación (Ley 41/1997, de 5 de Noviembre).
- Real Decreto 439/1990, de 30 de Marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas y sus modificaciones (Orden, de 29 de Agosto de 1996, Orden, de 9 de Junio de 1998, Orden, de 9 de Julio, Orden, de 10 de Marzo de 2000).
- Real Decreto 1095/1989, de 8 de Septiembre, por el que se declaran las Especies objeto de Caza y Pesca y se establecen normas para su protección.
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de Diciembre, por el que se establecen Medidas para contribuir a garantizar la Biodiversidad mediante la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Flora y Fauna silvestre y su modificación (Real Decreto 1193/1998, de 12 de Junio).

Ámbito Autonómico

- Ley 2/1988, de 31 de Mayo, de Conservación del Suelo y Protección de Cubiertas Vegetales Naturales.
- Decreto 73/1990, de 21 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 2/1988.
- Ley 2/1993, de 15 de Julio, de caza de Castilla-La Mancha.
- Decreto 141/1996, de 9 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de aplicación de la Ley 2/1993, de 15 de Julio, de Caza de Castilla-La Mancha. Corrección de errores (DOCM, 17 de enero de 1997). Corrección de errores (DOCM, 19 de diciembre de 1997).
- Orden de 27-05-2005, por la que se fijan los períodos hábiles de caza y las vedas especiales en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha para la temporada cinegética 2005/2006.
- Decreto 33/1998, de 5 de Mayo, por el que se crea el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla-La Mancha y su modificación (Decreto 200/2001, de 6 de noviembre).
- Decreto 5/1999, de 2 de Febrero, por el que se establecen normas para instalaciones eléctricas aéreas en alta tensión y líneas aéreas en baja tensión con fines de protección de la avifauna.
- Ley 9/1999, de 26 de Mayo, de Conservación de la Naturaleza.
- Decreto 199/2001, de 6 de Noviembre, por el que se amplía el Catálogo de Hábitats de Protección Especial de Castilla-La Mancha, y se señala la denominación sintaxonómica equivalente para los incluidos en el anejo 1 de la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza.

7.2.4. Contaminación Atmosférica y Calidad del Aire

Ámbito de la Unión Europea

- Directiva 96/91/CE, relativa a la Prevención y al Control Integrados de la Contaminación (IPPC).
- Directiva 96/62/CE, de 27 de Septiembre, sobre Evaluación y Gestión de la calidad del aire ambiente.
- Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de Junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Recomendación del Consejo de 12 de julio de 1999 (1999/519/CE), relativa a la exposición del público en general a campos electromagnéticos (0 Hz-300 GHz).

Ámbito Estatal

- Decreto 2414/1961, de 30 de Noviembre, Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (B.O.E. de 7.12.61), la corrección de errores (B.O.E. de 7.03.62) y modificaciones (Orden ministerial de 15 de Marzo de 1963, sobre industrias molestas, insalubres, nocivas y peligrosas).

- Ley 38/1972, de 22 de Diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico.
- Decreto 833/1975, de 6 de Febrero que desarrolla la Ley 38/1972 de Protección del Ambiente Atmosférico.
- Real Decreto 547/79, por el que se modifica el Decreto 833/1975 (BOE, 23 de marzo de 1979).
- Orden de 18 de Octubre de 1976, sobre Prevención y Corrección de la Contaminación Industrial de la Atmósfera (B.O.E. de 03.12.76).
- Decreto 1154/1986, de 11 de Noviembre, de declaración por el Gobierno de Zonas de atmósfera contaminada, modificando al RD 1613/1985.
- Ajustes del Protocolo de Montreal relativo a las sustancias que agotan la capa de ozono, hecho en Montreal el 16 de Septiembre de 1987 (publicado en el “Boletín Oficial del Estado” de 17 de Marzo de 1989), adoptados en la undécima reunión de las Partes del Protocolo de Montreal celebrada en Beijing (China) el 3 de Diciembre de 1999.
- Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, del Ruido.
- Real Decreto 1315/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.
- Real Decreto 1909/1981, de 24 de Julio, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-81, sobre condiciones acústicas en los edificios.
- Real Decreto 1494/1995, de 8 de septiembre, sobre contaminación atmosférica por ozono.
- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.
- Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

Ámbito Autonómico

- Resolución de 23 de Abril de 2002, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal sobre normas de protección acústica (DOCM, 3 de mayo de 2002)

7.2.5. Aguas

Ámbito de la Unión Europea

- Directiva 96/91/CE, relativa a la Prevención y al Control Integrados de la Contaminación (IPPC).
- Directiva del Consejo 91/271/CEE, de 21 de Mayo, sobre el Tratamiento de las Aguas residuales urbanas y su modificación (Directiva 98/15/CE de la Comisión de 27 de Febrero de 1998 del Consejo en relación con determinados requisitos establecidos en su anexo I, sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas).

- Directiva 98/83/CE, del Consejo, de 3 de Noviembre de 1998, relativa a la Calidad de las Aguas destinadas al consumo humano.
- Directiva 78/659/CEE del Consejo, relativa a la Calidad de las Aguas continentales que requieren protección o mejora para ser aptas para la vida de los peces.
- Directiva 76/169/CEE del Consejo, relativa a la Calidad de las Aguas de baño.
- Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de Octubre de 2000, por la que se establece un Marco Comunitario de actuación en el ámbito de la Política de Aguas.
- Decisión 2455/2001/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de Noviembre de 2001, por la que se aprueba la lista de sustancias prioritarias en el ámbito de la política de aguas y por la que se modifica la Directiva 2000/60/CE.

Ámbito Estatal

- Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de Aguas y su modificación (Ley 46/1999, de 13 de Diciembre; BOE, 14 de diciembre de 1.999).
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (BOE nº 176, de 24 de Julio de 2001; Corrección de errores BOE nº 287, de 30 de noviembre de 2001).
- Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Real Decreto 606/2003, de 23 de Mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986.
- Real Decreto 927/1988, de 29 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y la Planificación Hidrológica.
- Real Decreto 1138/1990, de 14 de Septiembre, aprueba la Reglamentación Técnico Sanitaria para abastecimiento y control de la calidad de las aguas potables.
- Resolución de 28 de Abril de 1995 de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Vivienda, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros de 17 de Febrero de 1995, por el que se aprueba el Plan Nacional de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales.
- Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de Diciembre, por el que se establecen las Normas aplicables al Tratamiento de las Aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 509/1996, de 15 de Marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de Diciembre, por el que se establecen las Normas aplicables al Tratamiento de las Aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 2116/1998, de 2 de Octubre, por el que se modifica el Real Decreto 509/1996, de 15 de Marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de Diciembre, por el que se establecen las Normas aplicables al Tratamiento de las Aguas residuales.
- Real Decreto 995/2000, de 2 de Junio, por el que se fijan objetivos de calidad para determinadas sustancias contaminantes y se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril.

- Orden Ministerial de 23 de Diciembre de 1986, sobre Normas Complementarias en relación con las autorizaciones de vertido de aguas residuales.
- Ley 10/2001, de 5 de Julio, del Plan Hidrológico Nacional y su modificación (Ley 5/2005, de 22 de Junio; BOE nº 149)
- Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la cuenca del Tajo.
- Orden de 13 de agosto de 1999, por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de la cuenca del Tajo, aprobado por el Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio.
- Orden de 11 de mayo de 1988 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, sobre características básicas de calidad que deben ser mantenidas en las corrientes de agua superficiales cuando sean destinadas a la producción de agua potable. (BOE, 24 de mayo de 1988).
- Real Decreto 140/2004, de 7 de Febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

Ámbito Autonómico

- Resolución de 07-08-98, de la Consejería de Medio Ambiente por la que se designan, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, determinadas áreas como zonas vulnerables a la contaminación de las aguas producidas por nitratos procedentes de fuentes agrarias (DOCM, 21 de agosto de 1998).
- Real Decreto 261/1996, de 16 de febrero relativo a la protección contra la contaminación producida por los nitratos procedentes de fuentes agrarias (BOE, 11 de marzo de 1996).
- Resolución de 24-09-98, de la Dirección General de la Producción Agraria, por la que se hace público el Código de Buenas Prácticas Agrarias de Castilla-La Mancha para la protección de aguas contra la contaminación producida por nitratos de origen agrario (DOCM, 1 de Octubre de 1.998).
- Plan de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales en Castilla-La Mancha.
- Ley 12/2002, de 27 de Junio, reguladora del ciclo integral del agua de la Comunidad de Castilla-La Mancha. (BOE 224 de 18/09/2002)

7.2.6. Residuos

Ámbito de la Unión Europea

- Directiva 1999/31/CE del Consejo de 26 de Abril de 1999 relativa al Vertido de Residuos.
- Resolución de 17 de Noviembre de 1998, de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, por la que se dispone la publicación del Catálogo Europeo de Residuos (CER), aprobado mediante la Decisión 94/3/CE, de la Comisión, de 20 de diciembre de 1993 (BOE, 8 de enero de 1999).

Ámbito Estatal

- Ley 20/1986, de 14 de Mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Real Decreto 833/1988, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento para la Ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos y su modificación (Real Decreto 952/1997, de 20 de Junio).
- Ley 11/1997, de 24 de Abril, de Envases y Residuos de Envases.
- Real Decreto 782/1998, de 30 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 11/97 (BOE, 1 de mayo de 1998).
- Ley 10/1998, de 21 de Abril, de Residuos.
- Resolución de 13 de Enero de 2000, de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de Consejo de Ministros, de 7 de Enero de 2000, por el que se aprueba el Plan Nacional de Residuos Urbanos.
- Resolución de 28 de Abril de 1995, de la Secretaría del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo), por el que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 17 de Febrero de 1995, que aprueba el Plan Nacional de Residuos Peligrosos (1995-2000).
- Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

Ámbito Autonómico

- Decreto 70/1999, de 25 de Mayo, por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos Urbanos de Castilla - La Mancha (DOCM nº 37, de 05.06.99).
- Decreto 158/2001, de 5 de Junio, por el que se aprueba el Plan Regional de Residuos Peligrosos de Castilla-La Mancha (DOCM nº 81, de 19.07.01).
- Orden de 22 de diciembre de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, por la que se modifica la Orden de 23 de Febrero de 1996, sobre actuaciones encaminadas a la mejora de la gestión de los Residuos Sólidos Urbanos (DOCM, 2 de enero de 1998).
- Orden 21/01/03 de Castilla-La Mancha, sobre normas técnicas específicas de los almacenes e instalaciones de transferencia de residuos peligrosos.

7.2.7. Patrimonio Histórico

Ámbito Estatal

- Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.
- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de Desarrollo Parcial de la Ley 16/1985.
- Ley 23/1982, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional.
- Real Decreto 496/1987, de 18 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 23/1982.
- Ley 44/1995, de 27 de diciembre, por la que se modifica la Ley 23/1982.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Ámbito Autonómico

- Ley 4/1990, de 30 de mayo, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.
- Decreto 165/1992, de 1 de diciembre, de Patrimonio Histórico-Artístico.
- Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha.
- Ley 4/2001, de 10 de mayo, de Parques Arqueológicos.

7.3. Protección del Medio Ambiente

7.3.1. Responsabilidad en la conservación del medio ambiente

La responsabilidad de la apariencia y conservación del Medio Ambiente, tanto en su estado natural como en su carácter urbano, corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, y por tanto cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio, además de lo aplicable por la normativa actual vigente tanto autonómica como estatal.

Consiguientemente, podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, de instalaciones o actividades, o cualquier otro tipo de permiso, que pueda conllevar un atentado medioambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas, y la legislación ambiental autonómica y estatal en vigor.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento, y entre sí, para la consecución de los objetivos que se pretenden. En este sentido, todos los ciudadanos tienen el derecho y la obligación de denunciar a las autoridades municipales aquellos actos sobre el suelo que comporten un peligro para la naturaleza, y los actos de edificación o actividades, que supongan un peligro para la salubridad, así como las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño o actuación que lesione los valores medioambientales, naturales o urbanos, que caracterizan el término municipal.

7.3.2. Alcance de la protección medioambiental

La protección del medio ambiente cada día se amplía a mayor número de actividades humanas para asegurar la protección ecológica del medio natural y los niveles de confort, calidad y seguridad de las personas y la propia naturaleza.

Estas actividades se refieren en todo el conjunto del término municipal a los siguientes extremos:

- El paisaje natural.
- El arbolado y la vegetación.
- El paisaje urbano.
- Los impactos acústicos y vibratorios.
- Los vertidos y la contaminación.
- Otras protecciones del medio urbano.

En todo caso, las presentes normas en cuanto no afecten a la legislación sectorial específica, podrán ser completadas, mejoradas y matizadas por el Ayuntamiento mediante las Ordenanzas Municipales con la correspondiente justificación.

7.4. Protección del paisaje natural

Las presentes Normas establecen la protección del paisaje natural, sin perjuicio que se complemente con las determinaciones de la regulación específica del Suelo No Urbanizable.

En este sentido es de fundamental importancia considerar que los suelos urbanizables en tanto sean objeto de ejecución urbanística permanecen en su estado natural.

La conservación de la estructura del paisaje tradicional ha de tener en cuenta de forma general las determinaciones que se regulan para proteger específicamente aquellos elementos del medio natural, que son objeto de descripción en los apartados siguientes.

En este sentido la protección paisajística general se efectúa a través de las siguientes condiciones:

a) Protección respecto a la conservación de la topografía.

Todas las obras provisionales, ejecución de carreteras, movimientos de tierra mediante explanaciones, rellenos, así como cualquier cambio de la topografía natural, requerirá la justificación de que no se alteran las escorrentías naturales del terreno, ni producirán peligros en su consistencia, que deriven en desplazamientos de tierra, etc.

b) Protección respecto a la visualización del paisaje y las vistas panorámicas.

El conjunto de actuaciones que se realicen en el territorio natural, garantizarán que se respeten las visualizaciones de interés paisajístico y las vistas panorámicas, aportando documento gráfico que permita acreditar este extremo.

Si con anterioridad a la ejecución de cualquier autorización que se otorgue, se comprueba que se hubiese distorsionado la documentación justificativa del extremo anterior, dará lugar a la anulación de la autorización sin derecho a indemnización.

c) Protección respecto a las edificaciones y los cerramientos.

Las edificaciones, obras y cerramientos que se realicen en el medio natural, con independencia de las normas específicas de carácter estético que se regulan en sus Normas Particulares de las Zonas de Ordenación Urbanística, se realizarán de tal forma que no produzcan impactos visuales por su realización con colores detonantes respecto de los predominantes en el medio natural, o con materiales que generan reflejos y molestias en la normal contemplación del paisaje.

Esta condición será escrupulosamente cumplida cuando se trate de instalaciones en el medio rural que requieran de elementos con alturas sobresalientes o que produzcan otro tipo de daños y perjuicios medioambientales.

d) Protección respecto a las obras de infraestructura.

Cualquier elemento que constituya obra de infraestructura, tales como líneas aéreas, centros de alimentación, molinos de viento, torres de telecomunicaciones, etc., se realizará de tal forma que no comporte peligro para la utilización natural de los terrenos ni de las edificaciones existentes.

En este sentido, cualquier proyecto de instalación debe justificar su adecuación y armonización con el medio natural.

e) Protección respecto a las grandes obras públicas.

Especial atención se tendrá en cuenta para las medidas de protección que se articulen respecto de las grandes obras públicas que se puedan realizar, tales como Redes de Transporte, Embalses, Puentes, Trasvases o explotación de recursos hídricos, pues todos ellos conllevan una afección medio ambiental cuya protección debe realizarse a través de la correspondiente Evaluación de Impacto Ambiental redactado en los términos que se regulan en la legislación sectorial específica, tanto autonómica como estatal.

f) Protección respecto a anuncios y señalizaciones.

Con carácter general quedan prohibidos todos los anuncios que se realicen con carteles fijos y permanentes en el municipio, salvo las señalizaciones propias de identificación de espacios e infraestructuras o anuncios de carácter provisional para su utilización máxima durante dos años cumpliendo, en todo, las exigencias reguladas y en este Capítulo.

g) Protección respecto a las instalaciones agropecuarias.

Las instalaciones agropecuarias se deberán diseñar y explotar de tal forma que no comporten un impacto paisajístico negativo por sus características estéticas o por su alteración del medio natural. En este sentido se obliga a que cualquier instalación esté debidamente arbolada y protegida con pantallas verdes en aquellos elementos de almacenamiento que constituyan una perturbación visual.

7.5. Protección del arbolado y la vegetación

Esta protección cada vez se regula con mayor profundidad a través de leyes forestales y usos de parques naturales. En todo caso se detallan como Normas Generales las siguientes protecciones:

a) Tala de árboles.

No se podrá efectuar ninguna tala de árboles sin la correspondiente autorización municipal y/o de los organismos competentes en medio ambiente, cumpliéndose rigurosamente las obligaciones que se deriven de protecciones específicas respecto al arbolado o a masas forestadas.

En todo caso, cualquier tala de árboles vendrá garantizada medioambientalmente con el compromiso de sustitución del arbolado mediante especies arbóreas de carácter autóctono.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte.

En estos casos, se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto de un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener en buen estado lo existente cualquiera que sea su porte. En todo caso, deberá ajardinarse con las especies locales el 50% de la superficie exterior no accesible.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales en pro de una disminución o racionalización del consumo de agua para riego.

b) Reforestaciones exigibles.

Se exigirán reforestaciones cuando se pretendan llevar a cabo protecciones de carreteras, cauces y riberas, tratamiento de las vías pecuarias, creación de áreas de estancia y de recreo, o para constituir pantallas visuales que eliminen impactos negativos.

También será exigible cuando se efectúen legalizaciones de edificación en Suelo Rústico.

7.6. Protección del paisaje urbano

La protección del paisaje urbano y de los espacios exteriores del medio urbano, se demuestra con el deterioro progresivo de los cascos antiguos, y el descuido de las zonas urbanas consolidadas y en los bordes urbanos o actuaciones aisladas.

Es fundamental afrontar medidas de protección, siempre que vayan acompañadas de una intención política del municipio de ejercer el control de disciplina imprescindible para alcanzar los objetivos perseguidos.

Con este fin, se establecen las siguientes protecciones:

7.6.1. Protección de las visualizaciones urbanas.

Se protegerán con carácter general de las visualizaciones del núcleo urbano, teniendo en cuenta tres puntos de vista:

- Visualizaciones del entorno exterior desde el núcleo urbano.
- Visualizaciones del núcleo desde el exterior al medio urbano.
- Visualizaciones interiores del núcleo urbano.

Los dos primeros están vinculados a la protección del paisaje. El tercero se refiere tanto a visualizaciones sobre elementos concretos (hitos de núcleo consolidado) como sobre áreas parciales del mismo.

Las medidas tendentes a la protección de estas visualizaciones son:

- Atención a los impactos de la edificación susceptibles de ocultar o alterar las características del panorama.
- Protección específica de los objetos de visualización.
- Protección a la colocación de antenas de telefonía móvil, carteles, tendaderos, antenas parabólicas y anuncios en todas aquellas zonas que se delimitan como visualizaciones protegidas.

7.6.2. Protección de los espacios viarios.

a) Imagen general urbana.

Toda construcción, cualquiera que sea su destino o situación, deberá satisfacer las condiciones establecidas con carácter general en la legislación vigente que le sea aplicable. Las afectadas por declaración de monumentos o conjuntos histórico- artísticos se sujetarán a su reglamentación específica.

Todas las fachadas exteriores y cerramientos vistos deberán ser tratados con calidad de terminación de obra, incluso taludes, testeros y zonas traseras.

Todas las cubiertas de las edificaciones deberán ser inclinadas, con las salvedades que se regulan en las Normas Particulares de las Zonas de Ordenación Urbanística del suelo urbano.

Queda prohibida la colocación de antenas de telefonía móvil visibles en aquellas zonas singulares o espacios protegidos arquitectónica o urbanísticamente y, en todo caso, cuando se compruebe que tienen un impacto visual negativo.

b) Características de diseño de los espacios libres viarios.

Se conservarán y repararán los daños cuando se defina la voluntad de mantenimiento de las características tradicionales, especialmente en las calles mayores y principales, debido a la personalidad propia, teniendo especial atención a los aspectos estéticos del firme (tipo material, color, textura, bandas de separación, etc.) además de la propia resistencia de los firmes.

c) Servicios públicos y mobiliario urbano.

Cualquier elemento que se conceptúa como mobiliario urbano (banco, papeleras, señales de tráfico, semáforos, fuentes, etc.) que se realicen en materiales distintos de la piedra natural o artificial, deberán ser pintados en tonos acordes con el entorno, en los términos que se detallan en las Normas Particulares de las Zonas de Ordenación Urbanística o Pliego de Condiciones correspondiente, aprobado por el Ayuntamiento con los criterios que propongan los servicios municipales.

d) Protección respecto de los anuncios y carteles.

Se prohíbe expresamente:

- La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese provisional o circunstancialmente, que no esté ligada directamente a la actividad que se desarrolle en la edificación que la soporta.
- La publicidad acústica.

Para la fijación de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

- Sobre los edificios, muros, vallas y cercas, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su mismo ritmo de huecos y con materiales que no alteren el entorno, y ello sin perjuicio de las condiciones que se imponen en el Capítulo relativo a las condiciones generales de la edificación.

- Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines públicos o privados, ni en isletas de tráfico, excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público, tales como clínicas, farmacias, etc.
- En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase, ni durante las obras de restauración o de sustitución de la edificación salvo los carteles propios de identificación de la obra.
- No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública, salvo los relativos a la señalización de equipamientos públicos o servicios de interés público con las normas que señale el Ayuntamiento a los efectos de homogeneizar estas señalizaciones.
- La publicidad que no reúna los diferentes requisitos establecidos en estas normas, quedará desde la entrada en vigor de las mismas como “fuera de ordenación” y no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicite licencia de obra mayor en un edificio fuera de ordenación con publicidad, se exigirá su corrección o suspensión simultánea.
- El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permitirá, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.
- Con fines provisionales y excepcionales tales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunscritas al tiempo que dure el acontecimiento.

e) Protección respecto a señalizaciones de tráfico.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, vallas o cercado, a menos que se justifique debidamente, justificación ésta que sólo podrá atender problemas de ancho de la calle o dificultades para el paso de peatones o vehículos. Se prohíbe expresamente en aquellas edificaciones sometidas a un régimen específico de protección individual.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre el pavimento) siempre que sea compatible con la normativa del Código de la Circulación.

f) Protección respecto a los tendidos de instalaciones y elementos de infraestructura.

Se prohíben los tendidos aéreos, eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente.

En los edificios de nueva planta, no se permitirán tendidos exteriores sobre la fachada o fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios

Con relación a los tendidos eléctricos actualmente existentes sobre suelo urbano y urbanizable, se deberán tomar las medidas oportunas para el cumplimiento de lo especificado en el Decreto 131/1997, de 16 de Octubre. A los efectos de obtención de los pasillos eléctricos será de aplicación el Reglamento sobre Expropiación Forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas del citado Ministerio de Industria aprobados por Decreto 2619/1986 de 29 de Octubre y demás legislación normativa vigente que sea de aplicación.

7.6.3. Protección de los espacios verdes

Esta protección regirá en el ámbito regulado por las Normas Particulares de las Zonas de Ordenación Urbanística de zona verde descritas en las Normas Particulares de las Zonas de Ordenación Urbanística del Suelo Urbano, y las Normas de Protección son las siguientes:

- Todos los ciudadanos tienen derecho al uso y disfrute de las zonas verdes públicas y por lo tanto éstas no podrán ser objeto de privatización de su uso en actos organizados privados. Cuando por motivos de interés se autoricen actos públicos en dichos lugares, se deberá tomar las medidas previsoras, para no causar perjuicios en las plantas y mobiliario urbano.
- Los usuarios de zonas verdes deberán cumplir las instrucciones para su uso que se indiquen en los carteles y rótulos instalados al efecto. En cualquier caso, deberán atender a las indicaciones de la Policía Municipal y del personal de Parques y Jardines.
- No se permitirán los siguientes actos:
 - + Pisar el césped ornamental, así como utilizarlo para jugar o estacionarse.
 - + Dañar los elementos vegetales.
 - + Talar o podar árboles, situados en espacios públicos sin autorización.
 - + Depositar residuos en zonas verdes.
 - + Encender fuego en lugares que no estén habilitados para ello.
 - + Abandonar animales.
 - + Lavar vehículos u otros enseres.
 - + Cualquier operación en vehículos de vertidos directamente sobre el terreno.
 - + Efectuar pintadas o pegar carteles.
 - + Tomar agua de las bocas de riego.
 - + El uso inadecuado del mobiliario urbano así como su deterioro.
- Los perros deberán ir conducidos por personas y provistos de correa, solo por las zonas de paseo de los parques, procurando que no produzcan molestias a los usuarios, ni se acerquen a las zonas de juegos infantiles. Sus propietarios cuidarán que depositen las deyecciones en las zonas habilitadas para ello, siendo el propietario responsable de su comportamiento.
- Todos los propietarios de zonas verdes están obligados a mantenerlas en buen estado de conservación, siendo por su cuenta los gastos que ello ocasione. Cuando se declare una plaga y/o enfermedad el propietario deberá dar el tratamiento fitosanitario en un plazo no superior a diez días.
- Los jardines y parcelas privadas deberán estar limpios y libres de maleza, de tal forma que no pueda ser causa de problemas higiénico-sanitarios o fácilmente combustibles.

- El propietario de una zona verde esta obligado a la realización de las correspondientes podas o en su caso talas, si algún árbol de su propiedad fuere peligroso por caída de ramas o tronco, enfermedades o muerte.
- En cualquiera de estos casos el particular esta obligado a la actuación inmediata a requerimiento municipal, siendo por su cuenta todos los gastos, sin perjuicio de otras sanciones que pudieran haber de la incoación del oportuno expediente sancionador.

7.6.4. Infracciones

Se consideran infracciones administrativas, las acciones u omisiones que contravengan lo establecido en estas normas de protección, con el carácter de:

a) Leves

Las deficiencias de conservación de zonas verdes en aspectos no tipificados como infracciones de mayor gravedad en los apartados siguientes:

- Las deficiencias en zonas verdes.
- Deteriorar elementos vegetales.
- Abandonar animales de cualquier tipo.
- Circular con caballerías por lugares no autorizados.
- Practicar juegos y deportes en sitios y forma inadecuados.
- Usar indebidamente el mobiliario urbano.

b) Graves

- La reincidencia en infracciones leves.
- La deficiente implantación de zonas verdes contraviniendo las instrucciones municipales.
- El gasto excesivo de agua
- Las deficiencias en la aplicación de productos fitosanitarios, tanto en dosificación como en oportunidad.
- Destruir elementos vegetales.
- Cuando las plantaciones que se encuentren en zonas de influencia de quioscos, bares, etc. presenten síntomas de haber sido regadas con detergentes o cualquier otro producto nocivo. Si estas anomalías ocasionasen la muerte de plantas, deberán costear la reposición de las mismas. La reincidencia en esta falta puede ocasionar la anulación de la concesión.
- Usar bicicletas en lugares no autorizados.
- Dañar el mobiliario urbano.

c) Muy graves.

- Las de reincidencia en infracciones graves.
- Que la acción u omisión infractora afecte a plantaciones que estuviesen catalogadas como de interés público.
- Que el estado de los vegetales suponga un peligro de propagación de plagas o enfermedades o supongan un grave riesgo para las personas. La celebración de actos públicos o competiciones deportivas sin autorización municipal.
- Usar vehículos de motor en lugares no autorizados.

7.6.5. Normas para la mejora urbana.

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas, con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones ni edificar otras nuevas sin someterse a cualquier ordenanza especial que, previos los requisitos reglamentarios, pueda aprobarse en cada caso.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo, en las fincas particulares, y los propietarios vendrán en consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad que comparten una mejora urbana desde el punto de vida medioambiental.

a) Protección periódica de las fachadas.

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad, se autorizará el cambio de colores, texturas, siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen de conjunto. En cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.

En aquellos edificios que admiten el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscado, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuada (rejas, carpinterías, ornamentos, etc.) a través de la redacción de unas Normas Específicas fijadas para el área de que se trate por un Plan Especial de Reforma Interior que lo desarrolle.

Este tipo de operaciones se extenderán asimismo a cubiertas, medianeras, chimeneas, áticos, etc., cuando sea necesario.

En esta línea, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan la agresión de algunas piezas sobre la escena urbana o el paisaje.

Puntualmente, el Ayuntamiento podrá condicionar la licencia de obras de reforma, rehabilitación, ampliación, etc., a la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

Las fachadas de los edificios, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal.

En todo caso, los elementos y fachadas pintadas deberán renovar la pintura y sustituir las piezas deterioradas.

b) Protecciones que garanticen la seguridad pública.

Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la edificación en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

c) Cerramientos de parcelas.

Al producirse la apertura de nuevas vías o en las zonas urbanas consolidadas, los propietarios de los solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación ó de seis meses a partir de la publicación del Plan de Ordenación Municipal en el caso de áreas consolidadas.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contado a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

d) Cerramientos de terrazas y solariums

Se prohíbe el cerramiento de terrazas y solariums, a no ser que las Normas Particulares del Suelo Urbano lo permitan en cada caso. En estos casos, el diseño será conjunto y previa autorización de la Comunidad de Propietarios.

7.7. Protección de los impactos acústicos y vibratorios

7.7.1. Regulación y exigencias

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de Junio de 1965, y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo, y específicamente los edificios cumplirán las normas que a continuación se relacionan:

Todos los edificios deberán cumplir las disposiciones que determina la Norma Básica de la Edificación - Condiciones Acústicas -1.988 (NBE-CA-88) publicada en el B.O.E. 8-10-88, así como las modificaciones que en el futuro se introduzcan y otras normativas en relación con la acústica y aislamiento de edificios.

7.7.2. Norma de ruidos y vibraciones

Se basa en la Resolución [Castilla-La Mancha] 23 Abril 2002. Modelo tipo de ordenanza municipal sobre normas de protección acústica (DOCM 03/05/2002).

7.7.2.1 Objeto

La presente Norma tiene por objeto establecer mecanismos para la protección del medio ambiente urbano frente a los ruidos que impliquen molestia, riesgo o daño a las personas, al desarrollo de sus actividades y bienes de cualquier naturaleza, así como regular las actuaciones municipales específicas en materia de ruidos.

7.7.2.2 Ámbito de aplicación

Quedan sometidas a las prescripciones establecidas en esta Norma, de observancia obligatoria dentro del término municipal, todas las actividades, instalaciones, medios de transporte, máquinas y, en general, cualquier dispositivo o actuación pública o privada que sea susceptible de producir ruidos que impliquen molestia, riesgo o daño a las personas, el desarrollo de sus actividades y bienes de cualquier naturaleza.

Quedan fuera del ámbito de aplicación de esta Norma los aspectos regulados por el Real Decreto 1316189, de 27 de Octubre, sobre protección de los trabajadores frente a los riesgos derivados de la exposición al ruido durante el trabajo.

7.7.2.3 Competencia administrativa

Dentro del ámbito de aplicación de esta Norma, corresponde al Ayuntamiento velar por el cumplimiento de la misma, ejerciendo la vigilancia y control de su aplicación, la potestad sancionadora, así como la adopción de las medidas cautelares legalmente establecidas.

Para el ejercicio de tales labores de vigilancia y control, este Ayuntamiento podrá solicitar el apoyo de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha previa firma del correspondiente acuerdo o convenio.

7.7.2.4 Acción Pública

Toda persona física o jurídica podrá denunciar ante el Ayuntamiento cualquier actuación pública o privada que, incumpliendo las normas de protección acústica establecidas en la presente Norma, implique molestia, riesgo o daño a las personas, al desarrollo de sus actividades y bienes de cualquier naturaleza.

7.7.2.5 Calidad acústica

- 1) Para los niveles sonoros emitidos y transmitidos por focos acústicos fijos se aplicará como criterio de valoración el nivel sonoro continuo equivalente, para un período de integración de 5 segundos, expresado en decibelios ponderados de acuerdo con la curva normalizada A (LAeq 5s).
- 2) Para los niveles sonoros ambientales se utilizarán como criterios el nivel sonoro continuo equivalente día y el nivel sonoro continuo equivalente noche, expresados en decibelios ponderados conforme a la curva normalizada A (LAeq día, LAeq noche) y evaluados a lo largo de una semana natural. El cálculo se obtendrá según la expresiones siguientes:

A efectos de este artículo, el día está constituido por 16 horas continuas de duración, a contar desde las 7:00 horas, y el nocturno por las restantes 8 horas.

a) Límites admisibles para emisores acústicos fijos

- 1) Las actividades, instalaciones o actuaciones ruidosas no podrán emitir al exterior un nivel sonoro continuo equivalente expresado en dBA (LAeq 5s) superior a los establecidos en la Tabla nº 1A del y en función de las áreas acústicas definidas.
- 2) Las actividades, instalaciones o actuaciones ruidosas no podrán transmitir a los locales colindantes, en función del uso de éstos, niveles sonoros superiores a los establecidos en la tabla B de la presente Norma. Estos niveles serán de aplicación a aquellos establecimientos no mencionados que tengan requerimientos de protección acústica equivalente o según analogía funcional

b) Límites admisibles para niveles sonoros ambientales

El suelo urbano o urbanizable se clasifica a efectos acústicos en diferentes áreas acústicas:

- Tipo I: Área de silencio (uso sanitario y bienestar social)
- Tipo II: Área levemente ruidosa (residencial, educativa, cultural, religiosa)
- Tipo III: Área tolerablemente ruidosa (oficina, recreativa, deportiva)
- Tipo IV: Área ruidosa (industrial)
- Tipo V: Área especialmente ruidosa (ferrocarriles, carreteras, transporte aéreo).

c) **Equipos de Medidas de Ruidos. Sonómetros**

Se utilizarán, para la medida de ruidos, sonómetros tipo 1 que han de estar sujetos a lo dispuesto en la Orden del Ministerio de Fomento de 16 de diciembre de 1998, BOE no 311 de 29-12-98, por la que se regula el control metrológico del Estado sobre los instrumentos destinados a medir niveles de sonido audible.

Al inicio y final de cada evaluación acústica se efectuará una comprobación del sonómetro utilizado mediante un calibrador sonoro apropiado para el mismo, que ha de cumplir con los requisitos que establece la Orden del Ministerio de Fomento previamente citada. Esta circunstancia quedará recogida en el informe de medición, con su número de serie correspondiente, marca y modelo.

7.7.2.6 Criterios para la medida de ruidos provocados por emisores acústicos fijos

La determinación del nivel de presión sonora se realizará y expresará en decibelios corregidos conforme a la curva de ponderación de frecuencias tipo A (dBA).

Las medidas de los niveles de ruido se realizarán, tanto para los ruidos emitidos como para los transmitidos, en el lugar donde los niveles sean más altos y, si fuera preciso, en el momento y la situación en que las molestias sean más acusadas. Al objeto de valorar las condiciones más desfavorables en las que se deberán realizar las medidas, el técnico actuante determinará el momento y las condiciones en que éstas deben realizarse.

Se deberán realizar 5 determinaciones del nivel sonoro equivalente (LAeq 5s) distanciadas cada una de ellas 3 minutos.

La medida se considerará válida cuando la diferencia entre los valores extremos obtenidos en las determinaciones realizadas sea menor o igual a 6 dBA. Si la diferencia entre las determinaciones supera los 6 dBA se obtendrá una nueva serie de 5 determinaciones. Si se vuelven a obtener un o unos valores elevados que provoquen dicha diferencia, se investigará su origen y si se determina éste, se realizará una nueva serie de 5 determinaciones de forma que en los 5 segundos en los que se lleva a cabo cada una de éstas entre en funcionamiento el foco causante de los valores elevados.

En el caso de no poder determinar el origen de la diferencia entre las determinaciones se aceptará la segunda serie.

Se tomará como resultado de la medida el valor de la mediana de la serie.

Los titulares de las instalaciones o equipos generadores de ruidos facilitarán a los inspectores el acceso a instalaciones o focos de emisión de ruidos y dispondrán su funcionamiento a las distintas velocidades, cargas o marchas que les indiquen dichos inspectores, pudiendo presenciar aquéllos el proceso operativo.

En previsión de los posibles errores de medición se adoptarán las siguientes precauciones:

- a) El sonómetro se colocará preferiblemente sobre trípode y, en su defecto, lo más alejado del observador que sea compatible con la correcta lectura del indicador.
- b) Se situará el sonómetro a una distancia no inferior a 1,20 metros de cualquier pared o superficie reflectante. En caso de imposibilidad de cumplir con este requisito, se medirá en el centro de la habitación y a no menos de 1,50 metros del suelo.
- c) Las condiciones ambientales deben ser compatibles con las especificaciones del fabricante del equipo de medida.

Para la comprobación de la existencia de componentes impulsivos, tonales y su valoración, se procederá de la siguiente manera:

- a) Componentes impulsivos: se medirán, preferiblemente de forma simultánea, los niveles de presión sonora con la constante temporal impulsiva y el LAeq 5s. Si la diferencia entre ambas lecturas es igual o superior a 10 dB se aplicará una penalización de +5 dBA.
- b) Componentes de baja frecuencia: se medirán, preferiblemente de forma simultánea, los niveles de presión sonora con las ponderaciones frecuenciales A y C. Si la diferencia entre LAeq 5s y LCeq 5s superase los 10 dB se aplicará una penalización de +5dBA.

En caso de la existencia de ambas componentes, la penalización aplicable será la suma de ambas.

7.7.2.7 Criterios de Valoración de la Afeción Sonora

Para la valoración de la afeción sonora por ruidos en el interior de los locales se deberán realizar dos procesos de medición:

- Con la fuente ruidosa funcionando durante el período de tiempo de mayor afeción. De acuerdo con lo especificado en la presente Norma, se determinará el nivel sonoro continuo equivalente (LAeq5s) expresado en dBA.

En períodos de tiempo posterior o anterior, sin la fuente ruidosa funcionando, se determinará el nivel de Ruido de Fondo (LaeqRF).

Se determina el valor del Nivel sonoro continuo equivalente LAeq que procede de la actividad ruidosa:

No se reproduce, si fuera de su interés solicítelo y le será remitido por la Editorial.

Donde:

LAeq: Nivel sonoro continuo equivalente que procede de la actividad cuya afeción se pretende evaluar expresado en dBA.

LAeq5s: Nivel sonoro continuo equivalente medido en el interior del local con la actividad ruidosa funcionando, expresado en dBA, según el procedimiento detallado en el artículo 9.

LAeqRF: Nivel sonoro continuo equivalente medido en el interior del local con la actividad ruidosa parada, expresado en dBA según el procedimiento detallado en la presente Norma.

Para los casos en que la diferencia entre los valores LAeq5s y LAeqRF sea menor de 3 dBA la medida no se considerará válida.

Se compara el valor calculado de LAeq con el valor máximo correspondiente de las tablas 1A y 1B, en función de la zona y la franja horaria.

Los titulares de las actividades o instalaciones ruidosas están obligados a adoptar medidas de aislamiento para evitar que el nivel de ruido de fondo supere los límites establecidos.

7.7.2.8 Criterios para la medida de niveles sonoros ambientales

La determinación del nivel de presión sonora se realizará y expresará en decibelios corregidos conforme a la curva de ponderación de frecuencias tipo A (dBA).

Las medidas se realizarán mediante determinaciones en continuo durante al menos 120 horas, correspondientes a los episodios acústicamente más significativos, en función de la fuente ruidosa que tenga mayor contribución en los ambientes sonoros.

El número de puntos se determinará en función de la(sic) dimensiones de la zona, preferiblemente, se corresponderán con los vértices de un cuadrado de lado no superior a 250 metros.

Los micrófonos se situarán, como norma general, entre 3 y 11 metros del suelo, sobre trípode y separados al menos 1,2 metros de cualquier fachada o parámetro vertical que pueda introducir distorsiones en la medida.

Los micrófonos deben estar dotados de los elementos de protección adecuados en función de las especificaciones técnicas del fabricante del equipo de medida.

Se determinarán los parámetros LAeq día y LAeq noche, definidos en el artículo 5, los cuales caracterizarán acústicamente la zona.

En ningún caso serán válidas las medidas realizadas con lluvia.

Cuando las determinaciones se realicen en condiciones ambientales en las que la velocidad del viento supere 1,6 m/s se emplearán pantallas antiviento, siendo su uso recomendado en cualquier situación. Si la velocidad del viento supera 3 m/s se desistirá de realizar las determinaciones.

7.7.2.9 Criterios de caracterización acústica

Para la caracterización acústica de cada zona, se compararán los valores obtenidos según el artículo anterior con los que se establecen en las tablas 2A y 2B de la letra o) de esta Norma.

Con el objeto de prevenir futuros problemas de contaminación acústica, se establecerán las medidas adecuadas para que los planes de desarrollo urbanístico permitan el cumplimiento de los límites establecidos en la tabla 2B de esta Norma.

7.7.2.10 Medida y valoración del ruido producido por vehículos a motor

Los procedimientos para las medidas y valoraciones de los ruidos producidos por motocicletas y automóviles serán los definidos en el BOE nº 119 de 19 de mayo de 1982 (Métodos y aparatos de medida del ruido producido por motocicletas) y en el BOE nº 148, de 22 de Junio de 1983 (Métodos y aparatos de medida del ruido producido por los automóviles).

Todo vehículo de tracción mecánica deberá tener en buenas condiciones de funcionamiento el motor, la transmisión, carrocería y demás elementos del mismo, capaces de producir ruidos y, especialmente, el dispositivo silenciador de los gases de escape, con el fin de que el nivel sonoro emitido por el vehículo al circular o con el motor en marcha no exceda los límites que establece la reglamentación vigente en más de 2 dBA.

Los límites máximos admisibles para ruidos emitidos por los distintos vehículos a motor en circulación, serán los establecidos en las Tablas 1 y 2 de la presente Norma, y en cualquier caso, se admitirán valores que no superen en 2 dBA los establecidos como niveles de homologación de prototipo.

7.7.2.11 Condiciones Acústicas Generales para edificaciones

Las condiciones acústicas exigibles a los diversos elementos constructivos que componen la edificación serán las determinadas en la Norma Básica de Edificación NBE-CA-88 o norma legal que la sustituya.

7.7.2.12 Actividades catalogadas y zonificación

En el municipio se establecerá un catálogo de actividades e instalaciones potencialmente generadoras de ruido.

El suelo urbano y urbanizable se clasificará a efectos acústicos en las diferentes áreas acústicas, según se establece en esta Norma.

7.7.2.13 Obligatoriedad de la presentación del Estudio Acústico

Los proyectos de actividades e instalaciones productoras de ruidos incluidas en el catálogo de actividades, así como sus posibles modificaciones ulteriores, requerirán para su autorización la presentación de un estudio acústico que contendrá memoria y planos.

La memoria describirá la actividad, con indicación especial del horario de funcionamiento previsto, y las instalaciones generadoras de ruido, de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes.

Junto con la memoria se acompañarán los planos de los detalles constructivos proyectados.

7.7.2.14 Descripción de la actividad e instalaciones

La memoria contendrá:

- a) Identificación de todas las fuentes de ruido con estimación de sus niveles de potencia sonora, o bien, de los niveles de presión sonora a 1 m.
- b) Planos de situación y planos con la ubicación de todas las fuentes de ruido.
- c) Planos de medidas correctoras y aislamientos acústicos, incluyendo detalles de materiales, espesores y juntas.

7.7.2.15 Estimación del nivel de emisión de los focos sonoros

En la memoria se calculará el nivel de emisión de los focos de conformidad con lo establecido en esta Norma.

Se valorarán los ruidos que, por efectos indirectos, pueda ocasionar la actividad o instalación en las inmediaciones de su Implantación, con objeto de proponer las medidas correctoras adecuadas para evitarlos o disminuirlos. A estos efectos, deberá prestarse especial atención a los siguientes casos:

- a) Actividades que generen tráfico elevado de vehículos como almacenes, locales públicos y, especialmente, actividades previstas en zonas de elevada densidad de población o con calles estrechas, de difícil maniobra y/o con escasos espacios para estacionamiento de vehículos.

- b) Actividades que requieren operaciones de carga o descarga durante el periodo nocturno establecido en el artículo 5.

En los proyectos de actividades o instalaciones catalogadas a que se refiere esta Norma, situadas en zonas residenciales, se exigirá que el estudio acústico determine los niveles sonoros transmitidos al medio ambiente exterior y, si procede, los niveles sonoros transmitidos a los locales colindantes.

7.7.2.16 Valoración de los resultados del aislamiento acústico como requisito previo a la licencia de apertura.

Una vez ejecutadas las obras e instalaciones correctoras de los ruidos, previamente a la concesión de licencia de apertura, se podrá exigir al titular la realización de una valoración práctica de los resultados alcanzados con el aislamiento acústico.

La citada comprobación se ajustará, en su caso, a lo establecido en la Norma UNE-EN-ISO 140.4 y UNE-EN-ISO 717.1 o cualquier otra norma que sustituya a las anteriores.

7.7.2.17 Régimen de actividades singulares

a) Vehículos a motor

Todo vehículo de tracción mecánica deberá tener en buenas condiciones de funcionamiento los sistemas capaces de producir ruidos. En todo caso, el nivel sonoro emitido por el vehículo, con el motor en funcionamiento se ha de ajustar a lo establecido en el artículo 13 de la presente Norma.

Se prohíbe la circulación de vehículos a motor con silenciadores no eficaces, incompletos, inadecuados o deteriorados y utilizar dispositivos que pueden anular la acción del silenciador.

Se prohíbe el uso de bocinas o cualquier otra señal acústica dentro del núcleo urbano, salvo en los casos de inminente peligro, atropello o colisión. Se exceptúan los vehículos en servicio de: policía local, servicio de extinción de incendios y otros vehículos destinados a servicios de urgencias. En todo caso deberán cumplir las siguientes prescripciones:

- a) El nivel sonoro máximo autorizado para las sirenas es de 95 dBA, medido a 7,5 metros del vehículo y en la dirección de máxima emisión.
- b) Los conductores de los vehículos destinados a servicio de urgencias no utilizarán los dispositivos de señalización acústica de emergencia nada más que en los casos de notable necesidad y cuando no sea suficiente la señalización luminosa. Los jefes de los respectivos servicios de urgencias serán los responsables de instruir a los conductores en la necesidad de no utilizar indiscriminadamente dichas señales acústicas.

Cuando en determinadas zonas o vías urbanas se aprecie un deterioro significativo del medio ambiente urbano por exceso de ruido imputable al tráfico, el Ayuntamiento podrá prohibirlo o restringirlo, salvo el derecho de acceso a los residentes en la zona.

La policía local formulará denuncia contra el titular de cualquier vehículo que infrinja los valores límite de emisión permitidos, indicando la obligación de presentar el vehículo en el lugar y la hora determinados para su reconocimiento e inspección.

Este reconocimiento e inspección se realizarán de acuerdo a lo dispuesto en esta Norma.

Si el vehículo no se presenta en el lugar y la fecha fijados, se presumirá que el titular está conforme con la denuncia formulada y se incoará el correspondiente expediente sancionador.

Si en la Inspección efectuada se obtienen niveles de evaluación superiores a los valores límite de emisión permitidos, se incoará expediente sancionador, otorgándose un plazo máximo de 10 días para que se efectúe la reparación del vehículo y vuelva a presentarse.

No obstante, el en la medida efectuada se registra un nivel de evaluación superior en 6 dBA al valor límite de emisión establecido, se procederá a la inmovilización inmediata del vehículo, sin perjuicio de autorizar su traslado para su reparación, siempre que éste se efectúe de manera inmediata. Una vez hecha la reparación se realizará un nuevo control de emisión.

b) Normas para sistemas sonoros de alarmas

A efectos de esta Norma, se entiende por sistema de alarma todo dispositivo sonoro que tenga por finalidad indicar que se está manipulando sin autorización la instalación, el bien o el local en el que se encuentra instalado.

Atendiendo a las características de su elemento emisor sólo se permite instalar alarmas con un sólo tono o dos alternativos constantes. Quedan expresamente prohibidas las alarmas con sistema en los que la frecuencia se puede variar de forma controlada.

Las alarmas cumplirán los siguientes requisitos:

- La duración máxima de funcionamiento continuado del sistema sonoro no podrá exceder, en ningún caso, de 60 segundos.
- Se autorizan sistemas que repitan la señal de alarma sonora un máximo de dos veces, separadas cada una de ellas por un período de silencio comprendido entre 30 y 60 segundos.
- El ciclo de alarma sonora puede hacerse compatible con la emisión de destellos luminosos.
- El nivel sonoro máximo autorizado es de 80 dBA, medidos a 3 metros de distancia y en la dirección de máxima emisión.

Los sistemas de alarma, regulados por el Real Decreto 880/81 de 18 de mayo, (Ministerio del Interior. Vigilancia y Seguridad. Prestación privada de servicios y actividades) y demás disposiciones legales sobre prestaciones privadas de servicios de seguridad, deberán estar en todo momento en perfecto estado de ajuste y funcionamiento con el fin de impedir que se activen por causas injustificadas o distintas a las que motivaron su instalación.

Se prohíbe el accionamiento voluntario de los sistemas de alarma, salvo en los casos y horarios que se indican a continuación:

- a) Pruebas excepcionales, cuando se realizan inmediatamente después de la instalación para comprobar su correcto funcionamiento.
- b) Pruebas rutinarias o de comprobación periódica de funcionamiento.

En ambos casos, las pruebas se realizarán entre las 10 y las 20 horas y por un período de tiempo no superior a cinco minutos. No se podrá realizar más de una comprobación rutinaria al mes y previo conocimiento de los servicios municipales.

c) Actividades de ocio, espectáculos, recreativas y culturales.

c.1) Actividades en locales cerrados

Este tipo de locales deberá respetar el horario de cierre establecido legalmente.

Los titulares de los establecimientos deberán velar para que los usuarios, al entrar y salir del local, no produzcan molestias al vecindario. En caso de que sus recomendaciones no sean atendidas, deberán avisar inmediatamente a la policía local, a los efectos oportunos.

En todos aquellos casos en que se haya comprobado la existencia reiterada de molestias al vecindario, el Ayuntamiento podrá imponer al titular de la actividad la obligación de disponer, como mínimo, de una persona encargada de la vigilancia en el exterior del establecimiento.

c.2) Actividades en locales al aire libre

En las autorizaciones que con carácter discrecional y puntual se otorguen para las actuaciones de orquestas, grupos musicales y otros espectáculos en terrazas o al aire libre, figurarán como mínimo los condicionantes siguientes:

- a) Carácter estacional o de temporada.
- b) Limitación de horario de funcionamiento.

Si la actividad se realiza sin la correspondiente autorización municipal o incumpliendo las condiciones establecidas en ésta, el personal acreditado del Ayuntamiento podrá proceder a paralizar inmediatamente la actividad, sin perjuicio de la correspondiente sanción.

Los kioscos, terrazas de verano y discotecas de verano con horario nocturno que dispongan de equipos de reproducción musical, deberán acompañar a la solicitud de licencia un estudio acústico de la incidencia de la actividad sobre su entorno; al objeto de poder delimitar con claridad el nivel máximo de volumen permitido a los equipos musicales y con el fin de asegurar que, en el lugar de máxima afección sonora, no se superen los correspondientes valores de nivel sonoro continuo equivalente definidos en el artículo 6 de esta Norma.

c.3) Actividades ruidosas en la vía pública

En aquellos casos en los que se organicen actos en las vías públicas, el Ayuntamiento podrá adoptar las medidas necesarias para modificar, con carácter temporal en las vías o sectores afectados, los niveles señalados en las Tablas 1A y 1B I de esta Norma.

Asimismo, en las vías públicas y otras zonas de concurrencia pública, no se podrán realizar actividades como cantar, proferir gritos, hacer funcionar cualquier aparato o dispositivo de reproducción de sonido, que supere los valores de nivel sonoro continuo equivalente establecidos en la presente Norma.

c.4) Trabajos en la vía pública y en las edificaciones.

Los trabajos realizados en la vía pública y en las edificaciones se ajustarán a las siguientes prescripciones:

El horario de trabajo será el comprendido entre las 7 y las 22 h en los casos en los que los niveles de emisión de ruido superen los indicados en las Tablas 1A y 1B Anexo I de esta Norma, para los períodos nocturnos.

No se podrán emplear máquinas cuyo nivel de emisión sea superior a 90 dBA. En caso de necesitar un tipo de máquina especial cuyo nivel de emisión supere los 90 dBA (medido a 5 m de distancia), se pedirá un permiso especial, donde se definirá el motivo de uso de dicha máquina y su horario de funcionamiento. Dicho horario deberá ser expresamente autorizado por los servicios técnicos municipales.

Se exceptúan de la obligación anterior las obras urgentes, las que se realicen por razones de necesidad o peligro y aquellas que por sus inconvenientes no puedan realizarse durante el día. El trabajo nocturno deberá ser expresamente autorizado por el Ayuntamiento.

Se prohíben las actividades de carga y descarga de mercancías, manipulación de cajas, contenedores, materiales de construcción y objetos similares entre las 22 y las 7 horas, cuando estas operaciones superen los valores de nivel sonoro continuo equivalente y afecten a áreas acústicas tipo I y II según se establecen en los artículos 6 y 7 de esta Norma.

d) Ruidos producidos en el interior de las edificaciones por las actividades comunitarias que pudieran ocasionar molestias.

La producción de ruido en el interior de los edificios deberá mantenerse dentro de los valores límite que exige la convivencia ciudadana y el respeto a los demás.

Se prohíbe cualquier actividad perturbadora del descanso en el interior de las viviendas, en especial desde las 22 h hasta las 7 h, que supere los valores de nivel sonoro continuo equivalente establecidos en la presente Norma.

La acción municipal irá dirigida especialmente al control de los ruidos en horas de descanso, debido a:

- a) Comportamiento incívico que conlleve el incumplimiento de esta Norma.
- b) Funcionamiento de electrodomésticos, aparatos e instrumentos musicales o acústicos.
- c) Funcionamiento de instalaciones de aire acondicionado, ventilación y refrigeración.
- d) Otras causas fijadas por la Corporación Municipal

Los poseedores de animales domésticos están obligados a adoptar las medidas necesarias para impedir que la tranquilidad de sus vecinos sea alterada por el comportamiento de aquéllos.

Se prohíbe, desde las 22 hasta las 7 horas, dejar en patios, terrazas, galerías y balcones u otros espacios abiertos, animales domésticos que con sus sonidos perturben el descanso de los vecinos.

El funcionamiento de los electrodomésticos de cualquier clase, de los aparatos y de los instrumentos musicales o acústicos en el interior de las viviendas, deberá ajustarse de forma que no se superen los valores de nivel sonoro continuo equivalente establecidos en el Artículo 6 de esta Norma.

El funcionamiento de las instalaciones de aire acondicionado, ventilación y refrigeración no deberá originar en los edificios contiguos o próximos, no usuarios de estos servicios, valores que nivel sonoro continuo equivalente superiores a los establecidos en el Artículo 6 de la presente Norma.

Los infractores de alguno o algunos de los artículos contenidos en esta sección, previa denuncia y comprobación del personal acreditado del Ayuntamiento, serán requeridos para que cesen la actividad perturbadora, sin perjuicio de la imposición de la sanción correspondiente.

A estos efectos, el responsable del foco emisor tiene la obligación de facilitar el acceso al edificio al personal acreditado del Ayuntamiento.

7.7.2.18 Normas de control y disciplina acústica

a) Atribuciones del Ayuntamiento

Corresponde al Ayuntamiento la adopción de las medidas de vigilancia e inspección necesarias para hacer cumplir las normas de calidad y de prevención acústica establecidas en esta Norma, sin perjuicio de las facultades de vigilancia e inspección atribuidas a la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente por acuerdo del Pleno Municipal de este ayuntamiento

El personal acreditado en funciones de inspección tendrá, entre otras, las siguientes facultades:

- a) Acceder, previa identificación y con las autorizaciones pertinentes, a las actividades, instalaciones o ámbitos generadores o receptores de focos sonoros.
- b) Requerir la información y la documentación administrativa que autorice las actividades e instalaciones objeto de inspección.
- c) Proceder a la medición, evaluación control necesarios en orden a comprobar el cumplimiento de las disposiciones vigentes en la materia y de las condiciones de la autorización con que cuente actividad. A estos efectos, los titulares las actividades deberán hacer funcionar los focos emisores en la forma que se les indique.

Los titulares de las instalaciones equipos generadores de ruidos, tanto aire libre como en establecimientos locales, facilitarán a los inspectores acceso a instalaciones o focos de emisión de ruidos y dispondrán su funcionamiento a las distintas velocidades, cargas o marchas que les indiquen dichos inspectores, pudiendo presenciar aquéllos proceso operativo.

b) Denuncias

Las denuncias que se formulen dará lugar a la apertura de las diligencias correspondientes, con el fin de comprobar la veracidad de los hechos denunciados y, si es necesario, a la incoación de un expediente sancionador, notificándose a los denunciados las resoluciones que se adopten.

Al formalizar la denuncia se deberá facilitar los datos necesarios, tanto del denunciante como de la actividad denunciada, para que por los órganos municipales competentes puedan realizarse las comprobaciones correspondientes.

c) Adopción de medida correctoras

En caso de que el resultado de la inspección determine un exceso en el nivel sonoro continuo equivalente no superior a 6 dBA con respecto a los límites que se establecen en el artículo 6, sin perjuicio de las sanciones que procedan, se establecerán unos plazos para la corrección de estos niveles sonoros, que serán los siguientes:

- a) Si el exceso es inferior o igual a 3 dBA: Se concederá un plazo de dos meses.

- b) Si el exceso es superior a 3 dBA pero inferior o igual a 6 dBA: Se concederá un plazo de un mes.

d) Suspensión del funcionamiento de la actividad

Cuando el resultado de la inspección determine un exceso en el nivel sonoro continuo equivalente superior a 6 dBA con respecto a los límites que se establecen en el artículo 6, la autoridad municipal competente, previa iniciación de expediente sancionador, podrá dictar resolución que suspenda el funcionamiento de la actividad, en tanto se instalen y comprueben las medidas correctoras fijadas para evitar un nivel sonoro que exceda del permitido.

En casos debidamente justificados podrá concederse una prórroga en los plazos específicos de adaptación.

e) Cese de actividades sin licencia

Tratándose de actividades e instalaciones productoras de ruidos que no cuenten con la necesaria licencia municipal, se procederá por la autoridad municipal competente al cese de la actividad, previa iniciación de expediente sancionador.

f) Orden de cese inmediato del foco emisor

En el supuesto de producción de ruidos que, contraviniendo esta Norma, provoquen riesgo de grave perjuicio para la salud de las personas, los agentes municipales competentes propondrán la suspensión inmediata del funcionamiento de la fuente perturbadora, de no ser atendido el requerimiento previo al responsable de la actividad para que adopte las medidas correctoras precisas para adaptarse a la Norma.

El órgano municipal competente acordará, en su caso, la orden de cese inmediato del foco emisor, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar.

g) Multas coercitivas

A fin de obligar a la adopción de las medidas correctoras que sean procedentes, la autoridad municipal competente podrá imponer multas coercitivas sucesivas de hasta 600 euros cada una, que se aplicarán una vez transcurrido el plazo otorgado para la adopción de las medidas ordenadas.

h) Infracciones administrativas

Se consideran infracciones administrativas las acciones y las omisiones que sean contrarias a las normas establecidas en esta Norma.

Las infracciones se clasifican en graves y leves, de conformidad con la tipificación establecida en los artículos siguientes.

Infracciones administrativas graves Constituyen infracciones administrativas graves, las siguientes conductas contrarias a esta Norma:

- a) No facilitar el acceso para realizar las mediciones sobre niveles de emisión sonoros
- b) El incumplimiento de las exigencias y condiciones de aislamiento acústico en edificaciones.
- c) El incumplimiento de las prescripciones técnicas generales establecidas en esta Norma.
- d) Exceder los límites de emisión sonora en más de 6 dBA.

- e) Incumplimiento de las condiciones de aislamiento acústico establecidas en la licencia municipal.
- f) Incumplimiento de las obligaciones derivadas de la adopción de medidas cautelares.
- g) Reincidencia en faltas leves.
- h) Infracciones administrativas leves

Constituyen infracciones administrativas leves, las siguientes conductas contrarias a esta Norma:

- a) El no facilitar la información sobre medidas de emisiones e inmisiones en la forma y en los períodos que se establezcan.
 - b) Exceder los límites admisibles de emisión en 6 o menos dBA.
 - c) Poner en funcionamiento focos emisores fuera del horario autorizado, tratándose de instalaciones o actividades que tienen establecidos límites horarios de funcionamiento.
 - d) El comportamiento incívico de los vecinos cuando desde sus viviendas transmitan ruidos que superen los niveles de inmisión establecidos en esta Norma.
 - e) Cualquier otra conducta contraria a esta Norma.
- i) Personas responsables

Son responsables de las infracciones, según los casos, y de conformidad con el Artículo 130 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre, las siguientes personas:

- a) Los titulares de las licencias o autorizaciones municipales.
- b) Los explotadores de la actividad.
- c) Los técnicos que emitan los certificados correspondientes.
- d) El titular del vehículo o motocicleta o su conductor.
- e) El causante de la perturbación.

- j) Procedimiento sancionador

La autoridad municipal competente ordenará la incoación de los expedientes sancionadores e impondrá las sanciones que correspondan según esta Norma, observando la normativa vigente en materia de procedimiento sancionador.

- k) Cuantía de las multas

Sin perjuicio de exigir, cuando proceda, las correspondientes responsabilidades civiles y penales, las infracciones a los preceptos de la presente Norma se sancionarán como sigue:

- 1) Las infracciones graves serán sancionadas con multas de 1501 a 15000 euros.
- 2) Las infracciones leves serán sancionadas con multa de hasta 1500 euros.

l) Graduación de las multas

Las multas correspondientes a cada clase de infracción se graduarán teniendo en cuenta, como circunstancias agravantes, la valoración de los siguientes criterios:

- a) La gravedad del daño producido en aspectos sanitarios, sociales o naturales.
- b) El beneficio derivado de la actividad infractora.
- c) Las circunstancias dolosas o culposas del causante de la infracción.
- d) La reincidencia.

m) Prescripción de infracciones y sanciones

Las infracciones y sanciones administrativas previstas en esta Norma prescribirán en los siguientes plazos:

- 1) Las graves en el de dos años.
- 2) Las leves en el de seis meses.

n) Transitoriedad

o) Tablas

Tabla nº 1A: Límites para niveles sonoros transmitidos al medio ambiente exterior.

	<i>DIA</i>	<i>NOCHE</i>
	<i>LAeq 5s</i>	<i>LAeq 5s</i>
<i>Área de silencio</i>	45	35
<i>Área levemente ruidosa</i>	55	45
<i>Área tolerablemente ruidosa</i>	65	55
<i>Área ruidosa</i>	70	60
<i>Área especial</i>	<i>Sin limitación</i>	<i>Sin limitación</i>

Tabla nº 1B: Límites para niveles sonoros transmitidos por los locales colindantes en función del uso de éstos

		<i>DIA</i>	<i>NOCHE</i>
	<i>TIPO DE LOCAL</i>	<i>LAeq 5s</i>	<i>LAeq 5s</i>
<i>Equipamientos:</i>	<i>Sanitario y bienestar social</i>	30	30
	<i>Cultural y religioso</i>	30	30
	<i>Educativo</i>	40	30
	<i>Para el ocio</i>	40	40
<i>Servicios Terciarios:</i>	<i>Hospedaje</i>	40	30
	<i>Oficinas</i>	45	35
	<i>Comercio</i>	55	45
<i>Residencial:</i>	<i>Piezas habituales excepto</i>	35	30
	<i>Cocinas y cuartos de baño</i>		
	<i>Pasillos, aseos y cocinas</i>	40	35
	<i>Zonas de acceso común</i>	50	40

Tabla n° 2A: Límites objetivo a alcanzar de niveles sonoros ambientales en suelo urbano.

ÁREA	LAeq DIA	LAeq NOCHE
	SEMANTAL	SEMANTAL
Área de silencio	60	50
Área levemente ruidosa	65	55
Área tolerablemente ruidosa	70	60
Área ruidosa	75	70
Área especial	Sin limitación	Sin limitación

Tabla n° 2B: Límites máximos de niveles sonoros ambientales en suelo urbanizable.

ÁREA	LAeq DIA	LAeq NOCHE
	SEMANTAL	SEMANTAL
Área de silencioso	50	40

Área levemente ruidosa	55	45
Área tolerablemente ruidosa	65	55
Área ruidosa	70	60
Área especial	Sin limitación	Sin limitación

Tabla 1: Límites máximos de nivel sonoro para motocicletas.

Categoría de motocicletas cilindrada	Valores expresados en dB(A)
<= 80 c. c.	78
<= 125 c.c.	80
<= 350 c.c.	83
<= 500 c. c.	85
> 500 c.c.	86

Los límites máximos a aplicar a los ciclomotores serán los correspondientes a los establecidos en esta Tabla a igualdad de cilindrada.

Tabla 2. Límites máximos de nivel sonoro para otros vehículos.

<i>Categorías de vehículos</i>	<i>Valores expresados en dB(A)</i>
<i>Vehículos destinados al transporte de personas con capacidad para 8 plazas sentadas como máximo, además del asiento del conductor.</i>	80
<i>Vehículos destinados al transporte de personas con capacidad para más de 8 plazas sentadas, además del asiento del conductor, y cuyo peso máximo no sobrepase las 3,5 toneladas.</i>	81
<i>Vehículos destinados al transporte de personas con capacidad para más de 8 sentadas, además del asiento del conductor, y cuyo peso máximo exceda las 3,5 toneladas.</i>	82
<i>Vehículos destinados al transporte de personas con capacidad para más de 8 plazas sentadas, además del asiento del conductor, cuyo motor tenga una potencia igual o superior a 147 KW (ECE).</i>	85
<i>Vehículos destinados al transporte de mercancías, que tengan un peso, máximo que no exceda de 12 toneladas.</i>	86
<i>Vehículos destinados al transporte de mercancías, que tengan un peso máximo que exceda de 12 toneladas y cuyo motor tenga una potencia igual o superior a 147 KW (ECE).</i>	88

7.8. Protección de los vertidos y contaminaciones

7.8.1. Vertidos sólidos

a) Clasificación de vertidos.

Los residuos sólidos, a efectos de orientar su punto de vertido, se clasifican en:

- **Residuos de tierras y escombros.** Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades propias del sector de la construcción de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado y desmonte de terrenos, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente, con independencia de autorizaciones que el Ayuntamiento solicite a la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- **Residuos orgánicos.** Son aquellos que no contienen tierras ni escombros, y en general no son radioactivos, ni procedentes de la minería o de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos de este apartado los procedentes de actividades industriales y hospitalarias que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

b) Normas de protección.

Previamente a cualquier delimitación de un ámbito espacial para utilizarlo como vertedero de residuos incluidos los residuos tóxicos y peligrosos, deberá estudiarse un Plan de Gestión para estos tipos de residuos tal y como establece el Reglamento de la Ley 20/1986, de 14 de Mayo. Dicha competencia, corresponde a la Administración Autonómica, si bien el Ayuntamiento podrá establecer ordenanzas complementarias y/o de gestión diferida.

También será de aplicación la Ley de Envases y residuos de Envases 11/97 de 24 de Abril, y las condiciones señaladas en el Pliego de Condiciones vigente que rige la recogida de residuos sólidos en el término municipal.

c) Regulación específica.

Los vertidos sólidos quedan regulados por la regulación legal aplicable.

No obstante, para los vertidos de tierra y escombros autorizados, se establece la obligación por parte del promotor de depositar una fianza que garantice que dichos vertidos se han producido en vertedero autorizado y responden a obras que cuenten con licencia.

Dicha fianza se regulará de acuerdo con las determinaciones que al efecto establezca el Ayuntamiento.

7.8.2. Vertidos líquidos de aguas residuales

a) Regulación específica.

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración previa realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y de los valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Organismo responsable de la Cuenca y el propio Ayuntamiento.

b) Normas de protección.

Todas las implantaciones urbanísticas, deberán garantizar, durante todo el periodo de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características cumplan las establecidas en la Legislación vigente, y concretamente:

- 1ª.- Ausencia de materias inflamables.
- 2ª.- PH comprendido entre cinco con cinco (5,5) y nueve con cinco (9,5).
- 3ª.- Temperatura de emisión a la salida de la parcela inferior a 40º centígrados.
- 4ª.- Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones electromecánicas de las depuradoras o de las conducciones.
- 5ª.- Materias sedimentables en cuantía menor a quinientos miligramos por litro (500 mg/l).
- 6ª.- Materias en suspensión en cuantía menor de mil miligramos por litro (1.000 mg/l).
- 7ª.- Demanda bioquímica de oxígeno (DBO5) menor de seiscientos miligramos por litro (600 mg/l).

8ª.- Composición química de valores límites para los parámetros-unidad que se relacionan:

- Parámetro-unidad. Nota Valores límites.
- Aluminio (mg/l) (H)1
- Arsénico (mg/l) (H)0,5
- Bario (mg/l) (H)20
- Boro (mg/l) (H)2
- Cadmio (mg/l) (H)0,1
- Cromo III (mg/l) (H)2
- Cromo IV (mg/l) (H)0,2
- Hierro (mg/l) (H)2
- Manganeso (mg/l) (H)2
- Níquel (mg/l) (H)2
- Mercurio (mg/l) (H)0,05
- Plomo (mg/l) (H)0,2
- Selenio (mg/l) (H)0,03
- Estaño (mg/l) (H)10
- Cobre (mg/l) (H)0,2
- Cinc (mg/l) (H)3
- Tóxicos metálicos (J) 3
- Cianuros (mg/l) 0,5
- Cloruros (mg/l) 2000
- Sulfuros (mg/l) 1
- Sulfitos (mg/l) 1
- Sulfatos (mg/l) 2000
- Fluoruros (mg/l) 6
- Fósforo total (mg/l) 10
- Fósforo total (mg/l) (K) 0,5
- Amoniac (mg/l) (L) 15
- Nitrógeno nítrico (mg/l) (L) 10
- Aceites y grasas (mg/l) 20
- Fenoles (mg/l) (M) 0,5
- Aldehídos (mg/l) 1
- Detergentes (mg/l) (N) 2
- Pesticidas (mg/l) (P) 0,05

(H) El límite se refiere al elemento disuelto, como ion o en forma compleja.

(J) La suma de las fracciones concentración real/límite exigido relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo IV, níquel, mercurio, plomo, selenio, cobre y cinc) no superará el valor 3.

(K) Si el vertido se produce a lagos o embalses, el límite se reduce a 0,5 en previsión de brotes eutróficos.

(L) En lagos o embalses el nitrógeno total no debe superar los 10 miligramos por litro, expresado en nitrógeno.

(M) Expresado en $C_6O_{14}H_6$.

(N) Expresado en lauril-sulfato.

(P) Si se trata exclusivamente de pesticidas fosforados puede admitirse un máximo de 0,1 mg/l.

- 9^a.- Aguas residuales radioactivas de una vida media o concentración tal que no exceda los límites fijados por las autoridades sanitarias.
- 10^a.- Aquellos que contengan sólidos, líquidos o gases tóxicos o venenosos en suficiente cantidad para que por sí o por reacción con otros líquidos residuales reduzcan o interfieran los procesos de tratamiento, constituyan peligro para personas o animales, creen molestias públicas o condiciones peligrosas en las aguas receptoras del efluente de la planta de tratamiento.
- 11^a.- Aguas residuales que contengan sustancias que no puedan tratarse con las instalaciones existentes en la estación depuradora de aguas residuales, o que puedan tratarse pero sólo en un grado tal que el efluente de la planta no cumpla con los requerimientos de la Comisaría de Aguas correspondiente.

7.8.3. Vertidos gaseosos

- Regulación específica.

Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en los vertidos gaseosos quedan regulados en el Decreto 833/1.975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y en su desarrollo posterior, en el Decreto 2.414/1.961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas así como en su desarrollo posterior, y en la Orden del Ministerio de Industria de 18 de Octubre de 1970.

7.9. Protecciones Específicas del Medio Urbano

La protección medioambiental del medio urbano debe alcanzar a todos aquellos que garanticen su conservación y mejora.

En este sentido se establecen las siguientes protecciones.

7.9.1. Protección contra incendios

La protección contra incendios será la regulada por el Documento Básico SI Seguridad en Caso de Incendios del Código Técnico de la Edificación y las normas de prevención de incendios por cada tipo de actividad, en concreto:

- Turística: Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25-09-79.
- Sanitaria: Orden del Ministerio de Sanidad y Seguridad Social de 24-10-79.
- Educativa: Orden del Ministerio de Educación y Ciencia de 13-11-84.
- Espectáculos Circular de la Dirección de la Seguridad del Estado de 11-5-84.

7.9.2. Protección lumínica y electromagnética

Las edificaciones y sus instalaciones se realizarán cumpliendo todas las normas en materia de iluminación a los efectos de que alcancen las condiciones mínimas establecidas por los Reglamentos Electrotécnicos.

Asimismo se efectuarán las iluminaciones teniendo en cuenta las perturbaciones que se puedan causar a las edificaciones y parcelas colindantes y a la vía pública. En este sentido se exigirá la autorización del colindante para la realización de iluminaciones cuando a juicio del Ayuntamiento quede afectada la propiedad colindante por la iluminación exterior que se proyecte realizar.

Por último se deberán cumplir los Reglamentos vigentes en orden a no producir alteraciones electromagnéticas en las propiedades colindantes como consecuencia de la ubicación de fuentes que puedan producir perturbaciones.

7.9.3. Protección para la supresión de barreras físicas

El Art. 49 de la Constitución española obliga a los poderes públicos a que realicen una política que permita a los disminuidos físicos disfrutar de los mismos derechos que se otorgan a todos los ciudadanos.

Estos derechos no pueden ser disfrutados si en calles, plazas, parques y edificios, existen barreras que dificulten su total movilidad.

El Estado ha reflejado su atención sobre este tema, mediante la Ley 13/1982 de 7 de Abril, la Ley 1/9A y el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha Decreto 158/97.

En el Párrafo 2, del Título 11, Capítulo primero, de la Ley 8/1993 de 22 de Junio de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, se dice: "Los Entes Locales deberán elaborar planes especiales de actuación, para adaptar las vías públicas, los parques y los demás espacios de uso público a las Normas de Accesibilidad.

Se hace imprescindible en aplicación de los principios Constitucionales de política social y de las leyes que regulan la materia, se cumplan las normas que garanticen la accesibilidad y el uso de bienes y servicios a todas aquellas personas que, por una u otra razón, de forma permanente o transitoria se encuentren en una situación de limitación o movilidad reducida teniendo la regulación que se establece a continuación:

1.- Definición de accesibilidad.

Se entiende por accesibilidad aquella característica del urbanismo, de las edificaciones, del transporte y de los sistemas y medios de comunicación sensorial que permita su uso a cualquier persona, con independencia de su condición física, psíquica o sensorial: se entiende por barrera cualquier impedimento, traba u obstáculo que limite o impida el acceso, la libertad de movimiento y la circulación con seguridad de las personas.

2.- Alcance de esta protección.

- Itinerarios peatonales:

El trazado y diseño de los mismos contemplará la anchura mínima de paso libre de cualquier obstáculo, grado de inclinación de los desniveles y características de los bordillos.

- Pavimentos:

Serán antideslizantes y sin resaltes que puedan producir tropiezos a los viandantes. Las rejillas y registros estarán enrasados con el pavimento circundante.

- Vados:

Tendrán en cuenta la inclinación de las pendientes, el enlace de las mismas, la anchura y el pavimento empleado.

- **Pasos de peatones:**

Se tendrá en cuenta el desnivel, longitud de recorrido, isletas y tipo de paso de que se trate.

- **Escaleras:**

El diseño y trazado de las escaleras deberá tener en cuenta, entre otros, los parámetros que se relacionan para permitir su uso sin dificultades al mayor número posible de personas: directriz, recorrido, dimensiones de huella, tabica y anchura libre, mesetas, pavimento y pasamanos.

- **Rampas:**

El diseño y trazado de las rampas como elementos que dentro de un itinerario peatonal permiten salvar desniveles bruscos o pendientes superiores a las del propio itinerario, tendrán en cuenta la directriz, las pendientes longitudinales y transversales, la anchura libre mínima y el pavimento.

- **Parques, Jardines, plazas y espacios libres públicos:**

Los itinerarios peatonales en parques, jardines, plazas y espacios libres públicos en general, se ajustarán a los criterios señalados anteriormente para itinerarios peatonales.

Los aseos públicos que se dispongan en dichos espacios deberán ser accesibles y dispondrán, al menos, de un inodoro y lavabo de las características reseñadas en las especificaciones técnicas.

- **Aparcamientos:**

En todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros, sean en superficie o subterráneos, en vías o espacios públicos, se reservarán permanentemente y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales plazas debidamente señalizados para vehículos que transporten personas en situación de movilidad reducida.

El número de plazas reservadas será, al menos, de una por cada 50 o fracción.

- **Señalización:**

Las señales de tráfico, semáforo, postes de iluminación o cualesquiera otros elementos verticales de señalización que deban colocarse en un itinerario o espacio de acceso peatonal, se dispondrán y diseñarán de forma que no entorpezcan la circulación y puedan ser usados con la máxima comodidad.

- **Elementos urbanos varios:**

Los elementos urbanos de uso público, tales como cabinas u hornacinas telefónicas, fuentes, papeleras, bancos y otros análogos, se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser usados por todos los ciudadanos y que no se constituyan en obstáculos para el tránsito peatonal. Asimismo, la construcción de elementos salientes sobre las alineaciones de fachadas que interfieran un espacio o itinerario peatonal, tales como vitrinas, marquesinas, toldos y otros análogos, se realizarán evitando se constituyan en obstáculos.

- **Protección y señalización de las obras en la vía pública:**

Los andamiajes, zanjas o cualquier otro tipo de obras en la vía pública, deberán señalizarse y protegerse de manera que garanticen la seguridad física de los viandantes.

- **Construcción de edificios.**

En todos los edificios se cumplirán las normas de supresión de barreras que se regulan a continuación.

3.- Supresión de barreras arquitectónicas

Se clasifican las barreras arquitectónicas en:

BAU: Barreras Arquitectónicas Urbanísticas. Son las existentes en las vías públicas así como en los espacios libres de uso público.

BAE: Barreras Arquitectónicas en la Edificación. Son las existentes en el interior de los edificios, tanto públicos como privados.

BAT: Barreras Arquitectónicas en los Transportes. Son las existentes en los medios de transporte.

BACS: Barreras en las Comunicaciones Sensoriales. Se entiende como BACS todo aquel impedimento que imposibilite o dificulte la expresión o recepción de mensajes a través de los medios o sistemas de comunicación sean o no de masas.

A su vez se consideran tres tipos de espacios, instalaciones o servicios, en función de su accesibilidad, para personas en situación de limitación o con movilidad reducida:

- + **Adaptados**

Son las instalaciones o servicios que cumplen los requisitos fundamentales que garantizan su utilización a las personas con limitación o movilidad reducida.

- + **Practicables**

Son las que sin ajustarse a todos los requisitos necesarios, no impiden su utilización de forma autónoma.

- + **Convertibles**

Son las que, mediante modificaciones que no afecten a su configuración esencial, puedan transformarse, como mínimo, en practicables.

En consecuencia, los espacios, instalaciones o servicios que se proyecten o construyan a partir de la fecha de aprobación de las presentes Normas Urbanísticas, deberán reunir la condición de "Adaptados", según la anterior definición; las ya existentes deberán ser "Convertidas" para que se conviertan en "Practicables".

- **Accesibilidad en los edificios de uso público.**

La construcción, ampliación y reforma de los edificios públicos o privados, destinados a un uso público se efectuará de forma que resulten "adaptados".

Los edificios de uso público deberán permitir el acceso y uso de los mismos a las personas en situación de limitación o movilidad reducida.

Los edificios comprendidos en esta definición, así como cualesquiera otros de análoga naturaleza, tienen la obligación de observar las prescripciones de esta Normativa.

- **Accesos al interior de las edificaciones.**

Al menos uno de los accesos al interior de la edificación deberá estar desprovisto de barreras arquitectónicas y obstáculos que impidan o dificulten la accesibilidad.

Al menos uno de los itinerarios que comuniquen horizontalmente todas las dependencias y servicios del edificio entre sí y con el exterior, deberá ser accesible.

Al menos uno de los itinerarios que unan las dependencias y servicios en sentido vertical deberá ser accesible, teniendo en cuenta para ello y como mínimo, el diseño y trazado de escaleras, ascensores y espacios de acceso.

- **Aseos.**

Al menos uno de los aseos que se dispongan en los edificios públicos deberá ser accesible, disponiéndose los elementos de manera que puedan ser usados por cualquier persona.

- **Servicios e instalaciones.**

En todos aquellos elementos de la construcción de servicios e instalaciones de general utilización se tendrán en cuenta los parámetros fijados en los párrafos precedentes, para asegurar el acceso y uso de los mismos, así como los específicos de diseño en mobiliario.

- **Espacios reservados.**

Los locales de espectáculos, aulas y otros análogos dispondrán de espacios reservados a personas que utilicen sillas de ruedas.

Se destinarán zonas específicas para personas con deficiencias auditivas o visuales donde las dificultades disminuyan.

La proporción de espacios reservados será del 2 % del aforo y estos estarán debidamente señalizados.

- **Accesibilidad en los edificios de uso privado.**

La Ley 3/1.990 de 4 de Junio, modifica la Ley 49/1.960, de 21 de Julio, de Propiedad Horizontal, sobre el régimen de adopción de acuerdos por las Juntas de Propietarios para la realización de obras de supresión de barreras en edificios de propiedad particular.

Teniendo en cuenta la función social que ha de cumplir la propiedad, el derecho de todas las personas minusválidas disfrutar de una vivienda digna y Art. 47 y 49 de la Constitución española y, en consecuencia, con lo establecido en la Ley 13/1.992, de 7 de Abril, de Integración Social de los minusválidos, los Servicios Técnicos de este Ayuntamiento vigilarán que en los edificios que se pretendan construir en el municipio, a partir de la aprobación de las presentes normas, se tengan en cuenta los requisitos dispuestos en el Código de Accesibilidad.

Los derechos que en el Código de Accesibilidad se reconocen también deben hacerse extensivos a las personas mayores de 70 años, sin que sea necesaria la acreditación de minusvalía, en el caso de accesibilidad en los edificios de uso privado.

4.- Medidas de control.

- **Licencias y autorizaciones municipales.**

El cumplimiento de los preceptos de las presentes Normas, será exigible para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, así como para la concesión de las preceptivas licencias y autorizaciones municipales.

- **Contratos administrativos.**

Los Pliegos de Condiciones de los contratos administrativos contendrán cláusulas de adecuación a las presentes Normas.

- **Control de las condiciones de accesibilidad.**

Si en las obras que se realicen se comprobara que no se han cumplido las condiciones de accesibilidad, se incoará expediente de infracción urbanística por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

El símbolo internacional de accesibilidad, indicador de la no existencia de barreras arquitectónicas será de obligada instalación en los edificios de uso público.

5.- Régimen Sancionador

- **Infracciones.**

Las acciones u omisiones que contravengan estas normas, constituyen infracción y serán sancionadas con arreglo a lo dispuesto en este documento.

Las infracciones tendrán la consideración de muy graves, graves y leves.

Tienen carácter muy grave las infracciones que impidan el libre acceso y uso de cualquier medio o espacio.

Tienen carácter de grave las infracciones de esta normativa que obstaculicen, limiten o dificulten de forma muy importante el libre acceso a cualquier medio.

Tienen carácter de leve las acciones u omisiones que contravengan las Normas sobre supresión de barreras arquitectónicas, pero no impidan la utilización del espacio, el equipamiento la vivienda los sistemas de comunicación, por personas en situación de limitación o con movilidad reducida y ocasionen perjuicio moderado en el libre acceso al medio.

- **Sanciones.**

Por faltas muy graves: Hasta un máximo de 5.000 euros.

Por faltas graves: Hasta un máximo de 3.000 euros.

Por faltas leves: Hasta un máximo de 1.000 euros.

El expediente sancionador será incoado por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento y sometido a la Alcaldía para su aprobación por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento, que decidirá, en definitiva, el importe de la sanción.

Para graduar el importe de las multas se tendrá en cuenta:

- a) La gravedad de la infracción.
- b) El coste económico derivado de las actuaciones de accesibilidad necesarias.
- c) El perjuicio directa o indirectamente causado.
- d) La reiteración del responsable y el grado de culpa de cada uno de los responsables.

En las obras y demás actuaciones que se ejecutaran con inobservancia de estas Normas, serán responsables, el empresario de las mismas, el técnico-director de las mismas y, subsidiariamente el promotor.

7.10. Protección de los Recursos Naturales

Los recursos naturales del municipio deben ser objeto de protección específica, y su alcance se realiza en función de cada uno de los recursos existentes.

a) Protección de los recursos hídricos, canales y riegos.

Cualquiera de los elementos de canales o riego, o los recursos hídricos del municipio, tales como pozos de captación de agua, fuentes, arroyos, etc., deberá mantenerse en su estado actual.

b) Protección de los cauces y cursos de agua.

Comprende esta zona todos los cauces naturales que discurren por el territorio municipal, sus riberas, zonas húmedas y terrenos inundables, sometidos todos ellos a lo dispuesto por el Texto Refundido de la ley de Aguas aprobado por R.D.L. de 20 de Julio de 2001.

El objetivo de protección de estos terrenos es asegurar el paso de las aguas hacia su cuenca hidrográfica natural, la preservación de los ecosistemas vegetales y faunísticos adaptados a los cauces y zonas húmedas, la conservación de la calidad ambiental del medio hídrico en su conjunto y la limitación de los impactos paisajísticos que pudieran producirse en estas zonas, como consecuencia de actuaciones antrópicas.

Abarca este espacio, como mínimo y cuando no está grafiado en el Plano de Clasificación de Suelo, una franja de 25 m en corrientes continuas y 15 m en corrientes discontinuas, a cada lado de la línea de terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

c) Calificaciones urbanísticas e informes.

Sin perjuicio de lo establecido en la vigente Ley de Aguas, en los terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo, para la ejecución de las obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen alguna de las siguientes finalidades:

- a) Instalaciones asociadas al aprovechamiento de los recursos hidráulicos para actividades agrícolas.
- b) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de redes infraestructurales básicas o servicios públicos que resultasen indispensables en dicho espacio.
- c) Instalaciones menores, indispensables y no permanentes, vinculadas a dotaciones recreativas compatibles con la conservación del espacio y relacionadas con el uso y disfrute de la naturaleza.

d) Condiciones particulares.

- Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto sin haber sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica o fisicoquímica que garanticen la ausencia de contaminación para las aguas superficiales y subterráneas, y el depósito de residuos sólidos de cualquier naturaleza, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de lixiviados.
- Los efluentes procedentes de los sistemas de tratamiento de depuración, se ajustarán en todo caso a las condiciones de vertido que fuesen establecidas por la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Castilla-La Mancha y/o el organismo de cuenca correspondiente. No obstante, siempre que fuese posible se procurará integrar el vertido en el Sistema General de Saneamiento para el municipio.
- Se prohíbe la alteración de los ecosistemas vegetales existentes asociados a los cursos de agua o zonas húmedas, así como las perturbaciones a las comunidades faunísticas que los habitan, y los nuevos terrenos cuando de ello se pudiere derivar cualquier grado de afección a la vegetación riparia existente.
- En el desarrollo de actividades agrícolas sobre terrenos actualmente en cultivo, se evitará el uso de productos fitosanitarios que pudieran ser perjudiciales para el medio ambiente.
- Se prohíben las actividades extractivas y ganaderas intensivas, los movimientos de tierra, la cubrición de cauces, y cualquier actividad que pudiera dar lugar a la modificación del curso natural de las aguas, o al aumento de la erosionabilidad en la zona.
- Los cerramientos de fincas lindantes con cauces, independientemente del dominio de los terrenos, deberán retranquearse en toda su longitud una distancia mínima de 5 metros a partir del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias y en todo caso se realizarán con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpen el libre discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, alteren el propio cauce o favorezcan la erosión o arrastre de tierras.
- En todo caso, los proyectos o planes que mereciesen la conformidad del órgano administrativo competente, incluirán las oportunas medidas de restauración y reposición de la vegetación, con objeto de atenuar o eliminar las afecciones o impactos generados.

e) Protección de las áreas forestales y de cultivos.

Las áreas forestales del municipio se sujetarán a las condiciones de protección específica que se derivan de las normas reguladas por las Leyes y decretos promulgados por la Comunidad Autónoma y que se pormenorizan en las calificaciones del Suelo Rústico Urbanizable Especialmente Protegido de las Normas Particulares del mismo Plan de Ordenación Municipal.

7.11. Protección de las Redes de Infraestructura

Cualquiera de las redes de infraestructura del municipio, que tengan el carácter de elementos fundamentales para el servicio del medio urbano, deberán ser objeto de protecciones específicas que alcanzarán a:

- Las redes de gas.
- Las líneas de telefonía y telecomunicación.
- Las redes eléctricas.
- Las redes de agua y la depuración.

Este conjunto de redes quedarán sujetas a las protecciones que se establecen en las Normas Generales de Urbanización y a las Normas Específicas Sectoriales.

Las protecciones a las infraestructuras no será en ningún caso contradictoria con la protección del medio natural.

En este sentido, prevalecerán estas últimas, con la obligación de acomodar las redes de infraestructura a las condiciones que se derivan de las protecciones del medio natural, de tal forma que las líneas eléctricas se procure su enterramiento, al igual que las redes de telefonía y las redes eléctricas y de agua o depuración se modifique para que queden ocultas al paisaje y no produzcan alteraciones.

7.12. Protección de las Redes de Transportes

Al igual que las infraestructuras, las redes de transporte deben ser objeto de protección, de acuerdo con las regulaciones específicas que le son de aplicación y que se relacionan en las Normas Generales de Urbanización de las presentes Normas Urbanísticas.

En este sentido, se deben respetar, para cada una de ellas, todas las limitaciones de propiedad y uso que establecen sus respectivas legislaciones.

a) En cuanto a Carreteras.

El régimen de limitaciones de uso y de propiedad, así como las autorizaciones de edificación serán, en función de su carácter regional o estatal, para cada una de las zonas de dominio público, de servidumbre, de afección o protección y de línea límite de la edificación descritas en el apartado 4.3.5 de las presentes Normas, las establecidas en la Ley 9/1990, de 28 de Diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, con las modificaciones introducidas por la Ley 7/2002, de 9 de mayo, en la Ley 25/1988, de 29 de julio de Carreteras, de ámbito estatal y en el Reglamento General de carreteras, aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, con sus modificaciones posteriores.

En las travesías de carreteras que tengan este carácter por formar parte de la red viaria urbana, las limitaciones de uso y propiedad y por tanto, las condiciones de las edificaciones, serán las que se señalan expresamente en este Plan y así mismo, el otorgamiento de las autorizaciones correspondientes será competencia del Ayuntamiento, respecto a las carreteras regionales, de conformidad con el artículo 44 de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha y concordantes y respecto a las carreteras estatales, de conformidad con el artículo 39 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.

b) En cuanto a Vías Pecuarias.

Se aplicarán las limitaciones que establece la Ley de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha en todos aquellos casos en los que se produzca coincidencia o cruces con el viario y las vías pecuarias, así como en los cruces de estas últimas con las calles actuales o futuras.

c) En cuanto a los Ferrocarriles.

Se aplicarán las limitaciones que establece la legislación vigente en materia de redes ferroviarias, correspondiente a la Ley de Ordenación de Transporte Terrestre de Julio 1987.

Estas limitaciones se aplicarán en todos los ámbitos de los sistemas generales ferroviarios y las zonas de protección colindantes calificadas a través de los Planes Parciales que se incorporan como suelo consolidado o que se definen en los desarrollos de suelo urbanizable.

Se incorporan las zonas de afección de ferrocarril que se establecen para los trazados sobre rasante de las vías de 25 m. en zonas urbanas y de 50 m. en zonas no urbanas.

Capítulo 8

8. Normas Particulares del Suelo Urbano

8.1. Alcance y ámbito de las Normas Particulares

El ámbito de aplicación de las Normas Particulares del suelo urbano se establecen para cada una de las zonas de ordenación urbanística definidas en los planos de calificación.

Las Normas se estructuran señalando las siguientes determinaciones:

- El ámbito y el carácter urbano de cada zona.
- Los grados o intensidad diferentes que tiene la Norma Particular.
- Las condiciones de diseño urbano definidas por la tipología de la edificación, permitidas las alineaciones exteriores e interiores y las condiciones de parcelación.
- Las condiciones de aprovechamiento, definidas por la ocupación, la altura y la edificabilidad.
- Las condiciones de uso, relacionando los usos permitidos, los compatibles y complementarios y los prohibidos.
- Las condiciones estéticas de carácter específico para cada zona.
- Las condiciones singulares que sean de aplicación

La aplicación de las condiciones que establecen las Normas Particulares, se efectuará de tal forma que prevalezcan las condiciones que resulten más restrictivas cuando no exista coincidencia entre ellas, sin perjuicio del reconocimiento que se efectúa de las condiciones de parcelación resultantes de los Proyectos de Compensación o Reparcelación aprobados con anterioridad.

8.2. Ordenación y usos pormenorizados

En las Normas Particulares, se especifica el ámbito de estas zonas de ordenación urbanística, su carácter, las condiciones de diseño urbano, y el resto de las condiciones de ordenación tales como usos, aprovechamientos edificatorios, etc.

En los planos de calificación se grafían las diferentes zonas de ordenación urbanística haciendo concreción de las categorías o grados que corresponden a cada una de ellas.

8.3. Requisitos particulares para la ejecución del suelo urbano

Ejecución de los ámbitos clasificados como Suelo Urbano Consolidado Finalista

En el suelo clasificado en estas Normas como urbano no incluido en Unidades de Actuación ni en Actuaciones Aisladas se actuará directamente a partir de su aprobación, cumpliendo las condiciones de las Normas Particulares, salvo en las unidades que delimitase el Ayuntamiento posteriormente, de acuerdo con lo señalado en los artículos 113.2 y 114 de la L.O.T.A.U. por exigir el reparto de beneficios y cargas o por requerir completar la urbanización.

Las alineaciones serán las existentes, sin perjuicio que el Ayuntamiento pueda exigir su reajuste en cualquier solar. En estos casos la cesión de suelo se compensará con aprovechamiento en la parcela, de acuerdo con las condiciones de edificación establecidas en las Normas Particulares de la Zona de Ordenación Urbanística que corresponda. La urbanización que fuese necesario completar se imputará en proporción al frente de calle de cada parcela y se podrá ejecutar por contribuciones especiales.

En cualquiera de las zonas del Suelo Urbano Consolidado, se podrán alterar las determinaciones de alineaciones y condiciones de diseño de tipología y retranqueos a través de la redacción de un Plan Especial de alineaciones exteriores e interiores, cuyo ámbito será determinado por el Ayuntamiento de oficio o a instancia de los particulares.

Se redactará un Plan Especial de Accesibilidad, que estudiará la totalidad del suelo urbano a los efectos del cumplimiento del Decreto 158/1997, 2 Diciembre, Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y la Ley que da marco al mismo, Ley 1/94 de 24 de Mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, tanto del casco como de las urbanizaciones o ámbitos consolidados en el territorio. En él se deberán definir y localizar cualquier tipo de barrera que aparezca en el territorio, conforme a lo establecido en el art. 4 del citado Decreto. Así mismo se definirán las obras necesarias para su adaptación a la citada legislación.

Ejecución del Planeamiento en los ámbitos considerados Suelo Urbano No Consolidado en ejecución

La ejecución de estos ámbitos se realizará en los términos de ordenación, urbanización y equidistribución de los documentos que se hayan aprobado con anterioridad con las salvedades o rectificaciones que se especifiquen en su caso en la regulación específica del apartado 3.4. de estas Normas.

Ejecución del Planeamiento de los ámbitos considerados como Suelo Urbano Incorporado

Los ámbitos en los que se ha producido la ordenación y tramitación conforme a las Normas Subsidiarias anteriores, se incorpora su ordenación conforme las determinaciones aprobadas, realizando su ejecución a través de gestión indirecta.

Ejecución del Planeamiento en los ámbitos considerados como Suelo Urbano No Consolidado Remitido

Se trata de ámbitos en los que el POM no ha definido la ordenación detallada, esta se realizará a través de las figuras de planeamiento que se exige para cada ámbito.

Estos planeamientos de desarrollo serán Planes Especiales de Reforma Interior en los que se procurará dar continuidad a las tramas urbanas existentes y Estudios de Detalle, y deberán sujetarse en cualquier caso a todas las disposiciones de las Normas Urbanísticas del presente POM.

Su ejecución se realizará a través de la forma de gestión indirecta.

Ejecución del Planeamiento en los ámbitos considerados Suelo Urbano No Consolidado con Ordenación Detallada.

Los ámbitos no consolidados cuya ordenación detallada se concreta en el presente Plan de Ordenación Municipal, dando cumplimiento a las determinaciones establecidas en el art. 31 de la L.O.T.A.U., así como a las del Reglamento de Planeamiento en su art. 38.2.a), legitimando de esta forma directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamientos adicionales, la ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante la presentación de un Proyecto de Urbanización, de las características que determina los art. 98 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Conservación de la Urbanización

La conservación de la urbanización correrá a cargo del Ayuntamiento, salvo que en las condiciones específicas del ámbito se señale esta obligación a una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

Cumplimiento de la Accesibilidad

En materia de accesibilidad se dará cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 1/1994, de 24 de Mayo y accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha y al Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre de Código de Accesibilidad, de tal modo que:

- Se garantizará en las aceras de todos los viarios del Sector un espacio libre constante de al menos 1,5 m y una altura libre de obstáculos de 2,10 m.
- Asimismo se garantizará una dotación de al menos una plaza de aparcamiento accesible por cada 50 plazas públicas o fracción.
- Se respetarán las dimensiones mínimas para dichas plazas de 3,60 m x 5,00 m para estacionamiento en batería y de 2,20 m x 5,00 m para estacionamiento en línea, respetando en todos los casos los espacios de aproximación de acuerdo con el Código de Accesibilidad.

8.4. Regulación específica de ámbitos

Los ámbitos delimitados en los planos de gestión del Suelo Urbano se ajustarán a las condiciones que se regulan en las Fichas de Ordenación y Gestión además del cumplimiento de los requisitos particulares de ejecución establecidos en el apartado anterior.

En estos planos de gestión se establecen la delimitación de las Unidades de Actuación y Actuaciones Aisladas.

8.5. Normas Particulares de Zonas de Ordenación Urbanística

Las Normas Particulares de las distintas zonas de ordenación urbanística en las que subdivide el suelo urbano del municipio, regulan las condiciones de su utilización conforme a lo establecido en el Reglamento de Planeamiento en su art.46.

Las zonas de ordenación en que se subdivide el suelo calificado son los siguientes:

- Zona de Casco Antiguo CA
- Zona Residencial Unifamiliar RU
- Zona de Actividades Económicas AE
- Zona Terciaria Comercial TC
- Zona Equipamiento..... EQ
- Zona Deportiva Especial DE
- Zonas Verdes Públicas..... ZV
- Zona de Infraestructuras Urbanas IU
- Zona Red Viaria RV

8.5.1. Zona residencial de CASCO ANTIGUO (CA)

a) **Ámbito de aplicación.**

Esta Norma se aplicará a las superficies grafiadas en los planos de calificación como zonas de Casco Antiguo (CA), y está constituido por el área correspondiente al núcleo o núcleos primitivos de población susceptibles de especial valoración histórica, artística y ambiental.

b) **Carácter de zona.**

Corresponde a superficies del núcleo primitivo de la población, cuya parcelación es muy irregular, desarrollada predominantemente en edificaciones cerradas y edificaciones adosadas, que constituyen la trama urbana característica del núcleo primitivo, y zonas de alto grado de consolidación, destinadas al uso predominante residencial unifamiliar.

c) **Condiciones de diseño urbano**

- Parcela mínima. No se señala parcela mínima, pero sí la condición de que la parcela tenga como mínimo 3,5 m. al frente de la calle.
- La tipología de edificación será cerrada o alineada a la calle y agrupada a lo largo de la misma y definida por el fondo máximo edificable medido desde la libre alineación oficial.
- Se podrán retranquear las edificaciones un máximo de 3 metros de la alineación de calle siempre y cuando las medianerías vistas de los edificios colindantes sean tratados como fachadas por el propietario del solar en el caso de que existan o en caso contrario presente ante el Ayuntamiento compromiso escrito con los colindantes en el que se obliga a realizar el acabado de las medianerías.
- Se redactará un Plan Especial de peatonalización de los cascos antiguos de El Casar y Mesones por el Ayuntamiento.

d) Condiciones de aprovechamiento

- Fondo máximo edificable: 20 metros medidos desde la alineación oficial.
- Altura máxima: 7 metros ó 2 plantas más bajo cubierta.
- Las edificaciones auxiliares de los patios de parcela tendrán una superficie máxima de 50 m² y una altura máxima de 1 planta ó 3 metros.
- En el caso de no consumir el fondo edificable máximo, a pesar de tener parcela suficiente para ello, el volumen permitido en cuanto a la altura será el que resulte de la envolvente teórica máxima en el fondo total.

e) Condiciones de uso

Uso Principal.

- Residencial Unifamiliar (RU).

Usos Compatibles.

- Residencial multifamiliar (RM).
- Residencial Especial (RE), Equipamiento Comercial de Bienestar Social/Equipamiento Comercial Sanitario.
- Industrial Almacén (IA), hasta 500 m² de superficie edificable.
- Industrial Taller (IT), hasta 200 m² de superficie edificada. No producirán molestias de ningún tipo, ni ruidos, olores, etc., al vecindario, y quedarán prohibidas todas las actividades sujetas a RAMINP.
- Uso Terciario (T), hasta 100 personas de ocupación y 2.000 m² de superficie edificable.
- Uso Comercial (C), desarrollado en las plantas bajas.
- Usos de Equipamiento Comercial (EC), En las plantas bajas o edificio exclusivo.
- Usos de Equipamiento Dotacional (ED), con aforos máximo de 200 personas y 2.000 m² de superficie edificable.
- Todos aquellos usos de servicios de infraestructuras que el Ayuntamiento requiera para la prestación de los servicios urbanos. Se permiten los usos auxiliares de la edificación incluidas las piscinas.

f) Condiciones estéticas

La composición de los huecos de fachada deberán ser similares a los existentes en la mayoría de las edificaciones antiguas, pero denominando la dimensión vertical.

Las fachadas exteriores deberán acabarse únicamente con los materiales siguientes:

- Ladrillo visto.
- Chapado de piedra.
- Revestimiento monocapa o pinturas en tonos blancos u ocre.
- Quedan prohibidas las cubiertas planas debiendo ser todas inclinadas, permitiéndose únicamente azoteas de dimensiones no superiores a 3 m de largo por 2 m de fondo.
- El acabado cubierto deberá ser siempre color rojo, ocre o terroso.
- Quedan prohibidos los acabados de cubierta en fibrocemento.
- Las puertas de garaje, cochera y almacenes abrirán hacia dentro.
- Los canalones deberán quedar empotrados en los últimos 3 m de su longitud y conectados al interior de la edificación.
- Quedan prohibidos las mansardas o cualquier elemento (que no sean chimeneas o casetones de ascensores) por encima de la envolvente máxima del edificio.

8.5.2. Zona RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)

a) Ámbito

Esta Norma será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de ordenación como Zonas Residenciales Unifamiliares.

b) Carácter de la zona

Corresponde a aquellas superficies de dominio privado que se desarrollan en su mayoría bajo régimen de edificación abierta y se destinan predominantemente a usos de vivienda unifamiliar.

c) Grados

En función del tamaño mínimo de parcela, se establecen los siguientes grados:

RU1	Parcela mínima	100 m ² .
RU2	Parcela mínima	200 m ² .
RU3	Parcela mínima	400 m ² .
RU4	Parcela mínima	700 m ² .
RU5	Parcela mínima	1.000 m ² .

Será vinculante la parcelación procedente de los Proyectos de Reparcelación y Equidistribución aprobados con anterioridad al presente Plan, y las parcelas no podrán ser objeto de división, únicamente se permitirán divisiones cuando una parcela o varias agrupadas se dividan en parcelas con superficies mayores que la media de la urbanización. En estos casos las condiciones de aprovechamiento se aplicarán sobre las nuevas parcelas.

En el Polígono de Valdelosllanos se podrá reducir el frente mínimo de la parcela, ajustándose el mismo a la parcelación existente.

La condición de parcela mínima no será menoscabo de poder aplicar las condiciones de excepción que se regulan en el apartado h) sobre los conjuntos integrados.

d) Condiciones de tipología y diseño urbano

Se establecen las siguientes condiciones para cada tipología:

	Tipología	Retranqueo a calle	Retranqueo a lindero	Frente mínimo
<i>RU1</i>	<i>Abierta y agrupada</i>	<i>3 m</i>	<i>3 m</i>	<i>5 m</i>
<i>RU2</i>	<i>Abierta y agrupada/pareada</i>	<i>3 m</i>	<i>3 m</i>	<i>6 m</i>
<i>RU3</i>	<i>Abierta y aislada/pareada</i>	<i>5 m</i>	<i>3 m</i>	<i>10 m</i>
<i>RU4</i>	<i>Abierta y aislada</i>	<i>5 m</i>	<i>3 m</i>	<i>15 m</i>
<i>RU5</i>	<i>Abierta y aislada</i>	<i>5 m</i>	<i>5 m</i>	<i>20 m</i>

Singularidades:

- Se podrá modificar el frente mínimo cuando esté debidamente justificado por la titularidad histórica de las parcelas.
- Se podrán parear las edificaciones en cualquier tipo de parcelas cuando se presente proyectos conjuntos de edificación.
- Se podrán realizar viviendas adosadas en las manzanas consolidadas, con parcela inferior y zonas comunes siempre y cuando el número total de viviendas y la superficie de parcelas en su conjunto sean equivalentes a las fijadas por la norma particular correspondiente, justificándolo mediante Estudio de Detalle que se podrá tramitar conjuntamente con el Proyecto de Edificación.
- En grados RU1 y RU2, en las parcelas actualmente existentes con fondo menor de 12 m. se podrá reducir el retranqueo a calle.
- En grado RU1 se podrá prescindir del retranqueo a calle cuando se realice en la totalidad del tramo de calle correspondiente a la manzana.
- En el Polígono de Valdelosllanos se podrá reducir el retranqueo hasta un mínimo de 3 m para todas aquellas edificaciones que se acredite que son anteriores a la aprobación de este Plan, y se pretenda su legalización en los terrenos previstos en el apartado 2.10.2 de estas Normas Urbanísticas.
- Se permitirán soluciones de conjuntos integrados en los términos que regula el apartado h).
- Se permitirán las soluciones de diseño urbano de la norma particular de casco antiguo, y el uso de vivienda multifamiliar, cuando expresamente se autorice en la Ficha de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable mediante la realización de Planes de Mejora con el incremento máximo de viviendas que se establezca, siempre y cuando se destine el incremento de viviendas que se produzca con esta ordenación únicamente a viviendas con algún tipo de protección.

e) Condiciones de aprovechamiento

	Edificabilidad	Ocupación máxima
RU1	1,20 m ² /m ²	80%
RU2	0,70 m ² /m ² ^{(1) (2)}	60%
RU3	0,45 m ² /m ²	40%
RU4	0,30 m ² /m ²	30%
RU5	0,25 m ² /m ²	25%

⁽¹⁾ La edificabilidad en las zonas urbanas consolidadas de ensanche provenientes de las NNSS del año 79 y 90 será de 0,80 m²/m².

⁽²⁾ En los Sectores de Ensanche 1, 2, 12, 3 y 4, la edificabilidad máxima de parcela será de 0,6 m²/m² y la ocupación máxima 50%.

La edificabilidad y ocupación permitida a cada parcela dependerá de su superficie, de tal modo que le corresponderá una superficie edificable y una ocupación comprendida entre las asignadas a las parcelas de grado inferior y superior, y en la misma proporción que corresponda a su diferencia de superficie, con las salvedades que se regulan en el apartado h).

- Ejemplo de cálculo para una parcela de 485 m² de superficie:

Parcela de 485 m ²	Superficie del grado	Superficie edificable	Superficie ocupable
Grado Inferior	400 m ²	180 m ²	160 m ²
Grado Superior	700 m ²	210 m ²	210 m ²
Diferencias de superficies	300 m ² 100%	30 m ² 100%	50 m ² 100%
485 – 400	85 m² 28,3%	8,5 m² 28,3%	14 m² 28,3%
Cuantificación Final		188,5 m²	174 m²

- Los movimientos de tierras no podrán superar la alteración del terreno natural en más de 1 m.
- Los cerramientos de parcela deberán realizarse en materiales similares a los de la fachada de la edificación principal, con las condiciones de diseño que se regulan en el apartado 5.8.1 de estas Normas.
- Altura máxima: será de 2 plantas o 6,50 metros, medido a la cara inferior de alero, desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación.
- Cuando la topografía de un solar o parcela tenga una inclinación entre las líneas de fachada superior a un 15% la altura máxima en el punto más desfavorable podrá alcanzar 7 metros y escalonarse la edificación sin superar esta altura en ningún punto excepto en las entradas de garaje que se encastren en el terreno natural, en una longitud de fachada no superior a 4,50 m.

f) Condiciones de uso

Usos Principales.

- Residencial unifamiliar (RU).
- Se admiten asimismo como usos auxiliares de la edificación residencial los de piscinas, pistas deportivas y garajes.

- En los polígonos de ensanches de El Casar y Mesones se permitirá como usos compatibles los establecidos como tales en la zona de casco antiguo excepto el multifamiliar y de residencia especial.
- La superficie de parcela no ocupada por la edificación, se considera afectada de modo permanente al uso libre de superficies verdes o deportivas privadas sin que pueda ser destinada a otros usos, ni parcelada ni vendida con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

Usos prohibidos.

- No se permite la construcción de frontones dentro de las parcelas en los grados RU1 y RU2.
- Construcción de pozos ordinarios artesanos o de cualquier otra clase, para extracción de aguas por particulares, ni su explotación.
- Construcción de pozos negros, fosas sépticas o sistema alguno por el cual las aguas residuales sean absorbidas por el terreno, para evitar contaminaciones de las aguas subterráneas.
- Colocación de anuncios, postes o castilletes para depósito de agua u otros usos.

g) Condiciones estéticas

La composición arquitectónica de los edificios será libre, pero se tendrán en cuenta las afecciones exteriores que comporta la cercanía de aquellas manzanas que colindan al casco antiguo o que están comprendidos dentro de la panorámica de vistas que se protege específicamente en el Catálogo del Plan, de tal modo que estos edificios quedan obligados a cumplir las condiciones estéticas.

En todo caso quedan prohibidos los siguientes materiales de acabados:

- En fachada, la piedra pulimentada, las plaquetas de colores llamativos, las plaquetas vitrificadas y las pinturas de color detonante.
- En cubierta, los plásticos, los aluminios y cubiertas metálicas y las cubiertas de fibrocemento.
- No se podrán establecer elementos de edificación y ornato que no sean acordes con la estética general de la edificación y el paisaje.

h) Conjuntos Integrados

Las actuaciones que se desarrollen en tipología edificatoria de conjuntos integrados se podrán desarrollar con libertad de diseño constituyendo parcela urbanística la delimitación de cada conjunto integrado, a los efectos de aplicar las condiciones de aprovechamiento, tipología y diseño urbano, cumpliéndose en todo caso las siguientes condiciones:

- La parte de las parcelas interiores del conjunto que constituye porción independiente deberá tener una superficie superior al 30% de la parcela mínima que establezca la ordenanza de zona.
- La disposición de los edificios en relación a otros edificios se podrá realizar de forma aislada, adosada o agrupada en horizontal o en vertical, sin superar en ningún caso la altura máxima, ni la edificabilidad máxima aplicable al conjunto de la parcela.

- Los proyectos de edificación de los conjuntos integrados a nivel de proyecto básico se deberán realizar y presentar para la totalidad de la parcela, sin perjuicio de su ejecución por fases.
- La ordenación interior de urbanización privada garantizará la accesibilidad de los aparcamientos, a las edificaciones y los sistemas de extinción de incendios y de evacuaciones de urgencia.
- Para el control de acceso se permite realizar cerramientos opacos en todo el límite exterior del conjunto integrado.
- Deberán justificarse las condiciones de diseño de Urbanización establecidas en el Conjunto debiendo incorporar todas sus características de forma simultánea a los proyectos de edificación.
- A efectos de su ejecución, cuando las obras se realicen por fases, deberán constituirse en el momento de la concesión de las licencias, las garantías suficientes para la ejecución de la totalidad de la urbanización interior y de las zonas comunes del Conjunto Integrado.
- Se exigirá aportar en la solicitud de licencia al Ayuntamiento, la organización jurídica del Conjunto, de modo que contemple el procedimiento de conservación interior definiéndose estos extremos simultáneamente a la formulación del proyecto de edificación general para todo el Conjunto Integrado.

8.5.3. Zona de ACTIVIDADES ECONOMICAS

a) Ámbito

Se aplicará esta Norma en las superficies grafiadas en el plano de ordenación como zona de Actividades Económicas.

b) Carácter de la zona

Corresponde a superficies edificables de dominio privado que se desarrollan bajo régimen de edificación abierta y aislada y se destinan predominantemente a uso de Industrias, con compatibilidades de usos comerciales y terciarios.

c) Condiciones de tipologías y diseño urbano

- La parcela mínima será de 2.000 m².
- Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.
- Los retranqueos a calle y linderos será como mínimo de 3 metros.
- Se podrán realizar construcciones agrupadas bien sean apareadas o en hilera siempre y cuando se cumplan las condiciones que se señalan para este tipo en las Normas Particulares de la zona residencial unifamiliar RU2.
- Se permitirán igualmente las edificaciones cerradas, aisladas o agrupadas siempre y cuando no queden medianerías vistas y se agrupen cumpliendo las condiciones anteriores.
- Se respetará la parcela mínima establecida en el ámbito del antiguo Plan Parcial del Sector 11, y en cualquier otro Plan Parcial que se entienda incorporado por haber sido aprobado con anterioridad.

- Se permitirán soluciones de conjuntos integrados en los términos que regulan las Ordenanzas Municipales con una parcela mínima independiente igual o superior a 200 m².

d) Condiciones de aprovechamiento

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 0,70 m²/m².

En todo caso se respetarán en las UE 11A y 11B las condiciones de edificabilidad establecido en el Plan Parcial.

- Ocupación: 70%.
- La altura máxima será de 2 plantas o 9 metros.

e) Condiciones de uso

Usos Principales

- Industria-taller (IN-T), industria almacén (IN-A), industria de elaboración (IN-E).

Usos Compatibles

Comerciales (C) pequeños y medianos, usos terciarios (T) hasta 2.000 m² de superficie edificable, equipamiento dotacional, y equipamiento comercial, servicios de infraestructuras, servicios urbanos y servicios de dotación de aparcamientos.

Usos complementarios

Se permitirá una vivienda como guardería de la instalación por cada 5.000 m² de edificación o superficies inferiores.

f) Condiciones estéticas

Serán las que se establecen con carácter general en las Ordenanzas Municipales.

g) Conjuntos integrados

Se permitirán soluciones de conjuntos integrados con una parcela mínima independiente de 200 m².

8.5.4. Zona TERCIARIA COMERCIAL (TC)

a) Ámbito de aplicación

Se aplicará esta Norma Particular en las superficies grafiadas en el plano de calificación como zonas Terciarias Comerciales.

b) Carácter de zona

Corresponde a superficies edificables que se desarrollan con edificaciones abiertas y predominantemente aisladas, que se destinan a usos terciarios y comerciales.

c) Condiciones de tipología y diseño urbano

La parcela mínima será de 500 m².

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

En todo caso, se podrán llevar a cabo adosamientos de edificios cuando exista conformidad entre los distintos propietarios.

Las alineaciones exteriores serán las que resulten de los correspondientes planes de ordenación.

El retranqueo mínimo a calle y linderos serán de 3 m.

d) Condiciones de aprovechamiento

Ocupación máxima.

La edificabilidad máxima será de 0,60 m²/m².

La ocupación máxima permitida del 60%.

La altura máxima permitida en todos los grados será de dos plantas, con una altura máxima a cornisa de 8 m, esta altura se podrá ver incrementada hasta 9 m justificadamente mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que justifique su necesidad por motivos técnicos o de instalaciones.

e) Condiciones de uso

Usos principales.

- Comerciales.
- Terciarios.

Usos compatibles.

- Los usos de equipamiento dotacional y comercial.

f) Condiciones estéticas

Las edificaciones entre una composición libre, si bien, en todo caso, quedan prohibidos tratamientos exteriores que no tengan pinturas o acabados de calidad.

Expresamente se prohíbe el almacenamiento incontrolado en los espacios libres de parcelas que generen problemas estéticos en el paisaje urbano.

Se permiten cerramientos ciegos hasta una altura máxima de 2 m en estas parcelas.

g) Conjuntos integrados.

Se permitirán conjuntos integrados a los efectos de la organización de diferentes usos en un espacio de parcela único.

8.5.5. Zona de EQUIPAMIENTOS (EQ)

a) Ámbito de aplicación

Se aplicará esta Norma a las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zonas de Equipamientos Públicos y Privados.

b) Carácter de la zona

Corresponde a superficies edificables desarrolladas con tipologías de edificación abiertas y aisladas destinadas a usos que equipan y dan servicios a los ciudadanos.

c) Condiciones de tipología y diseño urbano

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

También se permitirán adosamientos entre diferentes parcelas cuando se lleven a efecto de equipamiento con un proyecto único y con la ejecución simultánea.

No se establece parcela mínima.

De modo general la altura máxima de cornisa permitida será de 11 m y dos plantas más bajo cubierta, en las zonas de casco y con la misma altura que la zona residencial unifamiliar cuando se sitúe en estas zonas.

Los retranqueos mínimos a calle y lindero serán de 3 m.

d) Condiciones de aprovechamiento

En el caso de equipamientos privados, la edificabilidad máxima y la ocupación será la misma que la que corresponde al uso global predominante en el ámbito urbanístico en el que se ubique, sin sobrepasar en ningún caso la edificabilidad de la zona colindante o la media de las zonas del ámbito urbanístico al que pertenezca.

Los equipamientos públicos se regularán con las mismas condiciones mencionadas anteriormente en términos de edificabilidad y ocupación. En caso de que en aras del interés público, la edificación necesitara superar cualquiera de estos parámetros o aumentar la altura máxima permitida y número de plantas, se tramitará un Estudio de Detalle que ordene y justifique el volumen necesario.

Cuando, a juicio del Ayuntamiento, por la insuficiencia del equipamiento en el municipio, o por ser de interés social su implantación y no existir suelos alternativos, los equipamientos públicos se podrán incrementar en su aprovechamiento un 50%.

e) Condiciones de uso

Usos principales.

- Equipamientos dotacionales en todas sus categorías.
- Servicios de infraestructuras.
- Servicios urbanos.

Usos compatibles.

- Equipamientos comerciales excepto los suministros de combustibles que requerirá una aprobación municipal previa las de residencia que no podrá superar el 65% de la edificabilidad máxima permitida.

Usos complementarios.

- Los usos terciarios y comerciales en un porcentaje máximo del 30% de la edificabilidad máxima de la parcela.

Usos prohibidos.

- El resto de usos.

f) Condiciones estéticas.

La composición será libre, si bien deberán adecuarse la composición y material de fachada de cubierta, las soluciones que no desentonen de las zonas residenciales colindantes.

g) Conjuntos integrados.

Se permitirán conjuntos integrados a los efectos de la organización de diferentes usos en un espacio de parcela único.

8.5.6. Zonas DEPORTIVAS ESPECIALES (DE)

a) Ámbito de aplicación

Esta Norma se aplicará a las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zonas Deportivas Especiales.

b) Carácter de la zona

Corresponde a las superficies destinadas a campo de golf.

c) Condición de tipología y diseño urbano

La tipología de edificación será abierta y aislada.

Las alineaciones exteriores serán las que resulten de las ordenaciones aprobadas.

Los retranqueos mínimos respecto a calle y linderos serán de 3 m.

d) Condiciones de aprovechamiento

La edificabilidad máxima será de 0,01 m²/m².

La altura máxima permitida será de dos plantas y 7 m.

e) Condiciones de uso

Uso principal.

- Equipamiento dotacional deportivo de campo de golf.

Usos compatibles.

- Cualquier otro uso de equipamiento deportivo.

f) Condiciones especiales

El riego del campo de golf se efectuará con aguas recicladas procedentes de estaciones depuradoras y estarán a lo dispuesto en la Evaluación de Impacto Ambiental de obligado cumplimiento.

8.5.7. Zonas VERDES PÚBLICAS (VP)

a) Ámbito de aplicación

Estas Normas se aplicarán en las superficies que grafían en los planos de calificación como Zonas Verdes (ZV).

b) Carácter de zona

Corresponde a superficies de dominio y uso público destinadas a juegos, recreo y expansión, protección de red viaria e instalaciones deportivas.

c) Condiciones de diseño urbano

Las zonas verdes deberán ser ajardinadas en una proporción inferior al 50% de su superficie con el fin de que no se produzcan zonas de barro y polvo.

Los espacios señalados a juegos serán inferiores al 10% de la superficie total y tendrán cada uno como mínimo 200 m de superficie y 10 m de diámetro, debiendo estar bien equipados con juegos diversos.

Las edificaciones auxiliares permitidas serán abiertas y aisladas con retranqueo a calle y lindero de 5 m.

d) Condiciones de aprovechamiento

La edificabilidad máxima será de 0,01 m²/m² para aquellas edificaciones auxiliares de kiosco, caseta, con una superficie máxima construida cada uno de ellos de 50 m² y una altura máxima de 1 planta de 3 m.

e) Condiciones de uso

Usos Principales

- Será el de recreo y expansión con destino a parques, jardines y áreas peatonales quitando los juegos infantiles.
- Se permitirá también de acuerdo con las condiciones de diseño y aprovechamiento señalado, la confección de kioscos y casetas de bebidas para el uso de equipo comercial recreativo de relación mediante concesiones de carácter temporal.

Uso Compatible

- El uso de infraestructuras.

8.5.8. Zona de INFRAESTRUCTURAS URBANAS (IU)

a) Ámbito de aplicación

Esta Norma se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de calificación como Zona Infraestructuras Urbanas (IU).

b) Carácter de la zona

Corresponden a superficies edificables con edificaciones aisladas e instalaciones especiales destinadas a servicios necesarios para el mantenimiento del medio urbano.

c) Condiciones de tipología y diseño urbano

La tipología de edificación será abierta y aislada.

Los retranqueos mínimos a calles y linderos serán de 5 m.

d) Condiciones de aprovechamiento.

No se establece condición alguna de ocupación máxima en esta zona de servicios de infraestructura.

La altura máxima permitida será de una planta y 4 m a cornisa.

En todos los casos se autorizará la altura máxima que señale el organismo competente en la prestación del servicio.

La edificabilidad máxima no se regula, pues dependerá de las instalaciones.

e) Condiciones de uso

Usos Principal.

- Servicios de Infraestructuras

Usos Prohibidos.

- El resto de usos.

f) Condiciones singulares

Los servicios de infraestructuras de torres y antenas de telecomunicaciones solamente se autorizarán en puntos específicos, mediante la localización previa para evitar los impactos de visualización de estas antenas, que exigirá un proyecto específico para todo el municipio.

8.5.9. Zona de la RED VIARIA (RV)

a) Ámbito de aplicación

Esta Norma se aplicará en todas las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zonas de Red Viaria (RV).

b) Carácter de la zona

Corresponde a espacios libres no edificables, de dominio y uso público destinados al tráfico rodado o peatonal, incluyendo las travesías, es decir, los tramos que discurren por suelo urbano con edificaciones consolidadas en al menos dos tercios de su longitud y tenga un entramado de calles de al menos en uno de sus márgenes.

c) Condiciones de diseño urbano.

Las características de diseño de estas redes se efectuarán conforme se establece en las Normas Generales de urbanización para cada uno de los elementos que la componen.

Así mismo, se estará a lo dispuesto en la Ley 9/1990, de 28 de diciembre de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, con las modificaciones introducidas por la Ley 7/2002, de 9 de mayo, la Ley 25/1988, de 29 de julio, de carreteras, de carácter estatal y el Reglamento General de Carreteras, de 2 de septiembre de 1994 con sus modificaciones posteriores. En concreto, respecto a las travesías, se atenderá a lo establecido en los artículos 42 y ss. de la Ley 9/1990, artículos 39 y ss de la Ley 25/1988 y concordantes del reglamento, en cuanto a la competencia y requisitos para la autorización o licencia de obras o actividades en las zonas de dominio público y servidumbre.

d) Condiciones de aprovechamiento

En estas zonas no se permiten edificaciones, por lo que no se regulan estas condiciones.

e) **Condiciones de uso**

Uso Principal.

- Red viaria.

Usos Prohibidos

- El resto de usos.

8.6. Cuadro Resumen de las Normas Particulares de Zona

Zona	Diseño					Aprovechamientos					Usos	
	Parcela mínima	Tipología	A calle	A Lindero	Frente mínimo	Edificabilidad m ² /m ²	Fondo máximo	Ocupación máxima	Altura plantas	Máxima m ²	Principales	Compatibles
Casco Antiguo	-	Cerrada			3,5 m	-	20 m		2 p	7 m	Unifamiliar	Multifamiliar y otros
Residencial Unifamiliar												
RU1	100	AB/AG	3	3	5	1,20	-	80%	2 p	6,5 m	Unifamiliar	
RU2	200	AB/AG/PA	3	3	6	0,70	-	60%	2 P	6,5 m	Unifamiliar	
RU3	400	AB/PA/AS	5	3	10	0,45	-	40%	2 p	6,5 m	Unifamiliar	
RU4	700	AB/AS	5	3	15	0,30	-	30%	2 p	6,5 m	Unifamiliar	
RU5	1000	AB/AS	5	5	20	0,25	-	25%	2 p	6,5 m	Unifamiliar	
ACTIVIDADES ECONOMICAS	2.000	AB/AS	3	3	-	0,70	-	70%	2 P	9 m	Industria	Terciario Comercial
TERCIARIO COMERCIAL	500	AB/AS	5	5	-	0,60	-	60%	2 P	9 m	Comerciales + Terciarios	Equipamientos
EQUIPAMIENTO	-	AB/AS	5	5	-	(1)	-	(1)	2 P	8 m	Equipamientos y Servicios	Terciarios Comercial
DEPORTIVO ESPECIAL	-	AB/AS	5	5	-	0,01	-	-	2 P	7 m	Deportivos	
VERDES PUBLICAS	-	AB/AS	5	5	-		-	-	1 P	4 m	Espacios Verdes	
SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS	-	AB/A	5	5	-	(1)	-	-	1 P	4 m	Infraestructuras	
RED VIARIA	-	-	-	*	-	-	-	-	-	-	Red Viaria	

(1) Los cuadros de edificabilidad y ocupación serán las mismas que correspondan a la zona mayoritaria del ámbito en que se ubique.

Capítulo 9

9. Normas Particulares del Suelo Urbanizable

9.1. Alcance y ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de estas Normas particulares corresponde a las superficies grafadas en los Planos de Clasificación y Calificación del suelo como suelo urbanizable (SUS).

El alcance de la regulación depende del carácter de cada uno de los suelos, según se trate de suelos transformables o suelos sin determinaciones de transformación.

En todo caso, el alcance de las normas particulares se circunscribe al detalle y características de ordenación de cada ámbito o Sector, en la medida en que la regulación general de ejecución urbanística se efectúa en el Capítulo 2º de las Normas, con remisión, en cuanto a condiciones generales de desarrollo del Suelo Urbanizable y a las diferentes legislaciones urbanísticas vigentes.

Asimismo son de aplicación las condiciones previstas en las Fichas de Ordenación y Gestión y en los Convenios Urbanísticos aprobados.

9.2. Ordenación y usos pormenorizados

La Ordenación de los sectores delimitados por el Plan se realizará mediante la redacción de las alternativas técnicas (Planes Parciales) de los Programas de Actuación Urbanizadora, salvo las ordenaciones detalladas que se incorporan directamente al POM que se desarrollarán igualmente con un PAU pero sin necesidad de tramitar la Alternativa Técnica, que estará constituida por la ordenación detallada que se incorpora.

El incumplimiento de los plazos de ejecución que establece el Plan en su caso, facultará al Ayuntamiento para proceder a la sustitución del modo de gestión conforme se establece en el artículo 103.2 de la Ley 1/2003, y los plazos que se establezcan en los Programas de Actuación Urbanizadora o Planes Parciales se entenderán como plazos definitivos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Los Sistemas Generales de red viaria y zonas verdes que se grafían en los Planes de Calificación como vinculantes, se tendrán en cuenta en las propuestas de ordenación, conforme las descripciones que se realizan en las condiciones específicas.

El resto de determinaciones de ordenaciones de los planos, serán indicativas de la intención perseguido y no tendrán carácter vinculante.

En todo caso, serán de aplicación todas las Normas Generales que contiene las presentes Normas Urbanísticas, debiendo los Planes Parciales procurar que las Normas Particulares de cada una de las zonas que ordene se ajusten a la tipificación de Normas Particulares de las zonas de Ordenación Urbanística del Suelo Urbano del capítulo anterior, con el fin de simplificar la aplicación de la normativa urbanística del municipio.

9.3. Requisitos particulares para la ejecución del Suelo Urbanizable

Además de los requisitos generales establecidos en el apartado 2.8. de estas Normas, se fijan como vinculantes para la ejecución de los Sectores delimitados, los que se fijan como Normas específicas de cada Sector en las Fichas de Ordenación y Gestión, y además las siguientes exigencias generales:

- a) Se imputará al desarrollo de los Sectores las cargas que se establezcan específicamente en el Plan Director de Agua y Saneamiento para la realización de los colectores generales, arterias, depósitos y depuraciones en los términos económicos en los que se determinen en dicho Plan, que tendrá el carácter de previo a cualquier desarrollo programado.
- b) Se tendrá en cuenta para el desarrollo de los planes las propuestas de viabilidad y mejoras que se ofrezcan en los Programas de Actuación Urbanizadora a propuesta de los promotores de dichos programas.
- c) La delimitación de Sectores se ha realizado en los términos establecidos en el punto c) el apartado 1 del artículo 24 del TRL.O.T.A.U. en función de las condiciones objetivas necesarias para posibilitar la incorporación de cada una de ellas a la actuación de urbanización fijando un orden básico de prioridades que se establece en las condiciones específicas de los sectores y en el apartado referente a la Programación de la Memoria del Plan General, excluyéndose la realización de sectores con ordenanza detallada para incorporar el Plan de Suelos Urbanos con ordenación detallada para el desarrollo inmediato del POM.
- d) La forma geométrica de los sectores se ha ajustado a los criterios de racionalidad acorde con la estructura urbana propuesta y su perímetro se ha de determinar en relación el viario y otras infraestructuras definitivas que garantizan la continuidad armónica del suelo urbano y urbanizable huyendo de la delimitación que se ajuste a criterios de propiedad o de tipo administrativo.
- e) Tendrán el carácter de sistemas generales aquellas superficies que resulten de las diferencias de traer las exigencias máximas de cesión a las condiciones específicas de cada Sector, tales como zonas verdes y de equipamiento exigidos por el TRL.O.T.A.U., constituyendo estas diferencias los sistemas generales, vinculando su destino según el plano de calificación del suelo, únicamente a red viaria o espacios arbolados naturales.

También constituirán sistemas generales adscritos aquellos que se fijen expresamente por las Fichas de Ordenación y Gestión.

- f) En todo caso, será vinculante para la ubicación de los espacios verdes las localizaciones preferentes que con carácter vinculante se establece en el plano de calificación de suelo.

- g) Los sistemas generales definidos por el Plan se podrán obtener por ocupación directa, formalizando la compensación de los derechos a sus titulares en el correspondiente ámbito urbanístico.
- h) Respecto a las redes viarias, la ordenación de los sectores deberá dar cumplimiento a lo establecido sobre zonas de dominio público, de servidumbre, de afección o protección y línea límite de la edificación de las carreteras, en función de si se trata de un viario de carácter regional o estatal, en los artículos 23 y ss. de la Ley 9/90, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, artículos 73 y ss. del Reglamento General de Carreteras, aprobado por RD 1812/1994, de 2 septiembre, con sus modificaciones posteriores, así como los artículos 20 y ss. de la Ley 25/1988, de 29 de julio de carreteras, de carácter estatal.

En este sentido, con ocasión de la tramitación de los instrumentos de planeamiento que, en desarrollo del presente Plan de Ordenación Municipal, afecten a cualesquiera de las carreteras de la Red Regional o Estatal, la Administración competente, para aprobar inicialmente dicho planeamiento, deberá enviar con carácter previo a dicha aprobación el contenido del proyecto a la Administración titular de la carretera, para que ésta emita informe vinculante en el plazo de un mes. De no emitirse informe en el referido plazo y transcurrido un mes más podrá considerarse favorable en base a la Legislación de:

- Carreteras regionales; de conformidad con lo previsto en su artículo 17.3 de la Ley 9/1990.
- Carreteras estatales; de conformidad con lo previsto en su artículo 10.2 de la Ley 25/1998.

Respecto a las autorizaciones de accesos y cruces que resulten del desarrollo urbanístico, se atenderá a lo establecido en los artículos 28 y 29 de la Ley 9/1990, en cuanto a las carreteras regionales y en el artículo 28 de la Ley 25/1988, en cuanto a las carreteras estatales.

- i) Será obligatorio que en la redacción de los PAUS que desarrollen los Sectores urbanizables se lleve a efecto un Estudio Acústico de las zonas de afección, con el establecimiento de las medidas preventivas y correctoras que se considere que se desprendan de dicho estudio, para evitar las perturbaciones de las especies protegidas.

Este estudio será acorde a la legislación vigente sobre su Impacto Acústico a nivel comunitario estatal y de la Comunidad Autónoma. Concretamente, para El Casar se utilizará “la Resolución Castilla-La Mancha” 23 de Abril 2002.modelo tipo de Ordenanza municipal sobre norma de protección acústica (DOCM 03/05/2002), que aparece en las presentes Normas.

- j) En los sectores donde transcurran arroyos catalogados por la Confederación Hidrográfica del Tajo, será obligatorio realizar, dentro de la alternativa técnica del PAU correspondiente, un Estudio Hidrológico que determine el dominio público hidráulico, con el fin de dar cumplimiento y garantía del mismo a las determinaciones de la legislación vigente, debiéndose respetar, en todo caso, en las márgenes lindantes con los cauces públicos las servidumbres de 5m de anchura.

Toda actuación que se realice en Dominio Público Hidráulico, así como en su zona de protección, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

9.3.1. Medidas necesarias para la integración ambiental del planeamiento

Conforme al art. 36 del Reglamento 178/2002, de 17 de diciembre, que desarrolla la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla – La Mancha las directrices medioambientales a seguir por los Proyectos de Urbanización que desarrollan los Sectores urbanizables se encuentran las siguientes medidas preventivas.

- Reducir al máximo la afección a la hidrología superficial, procurando no interceptar la red natural de drenaje, contando en los lugares que sea necesario con las correspondientes obras de restitución.
- Para mejorar el sistema de saneamiento y afectar en menor medida al sistema de depuración, se debe separar el sistema de recogida de las aguas pluviales (red separativa).
- En los diseños de las áreas verdes, se utilizarán especies de bajo consumo hídrico mediante técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado, evitando plantaciones extensivas no naturales, que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua (pradera de césped...). Se emplearán abonos de liberación lenta. La poda se debería hacer de tal forma que el crecimiento sea abierto, de aspecto más natural. Se podrían emplear cubiertas de suelo (mulching) a base de materiales orgánicos como cortezas, maderas, hojas, acículas, turba o compost (solo aquel obtenido en la fermentación del lodo deseado de planta depuradora de aguas residuales) o materiales la utilización de colores vivos.
- Se deberán adecuar la modulación de los volúmenes de edificación de las nuevas construcciones a la topografía del área edificable, minimizando el impacto de las mismas sobre el paisaje, utilizando materiales contractivos y colores que se adapten al entorno natural, evitando especialmente al utilización de colores vivos.
- Se deberá buscar la unión de estas zonas al entorno natural a través de zonas verdes de especies vegetales autóctonas de la zona (que deberán seguir las determinaciones referidas en el apartado C-4), que no deben constituir meras áreas residuales sin valor, sino que han de servir como elementos de transición entre el suelo agrario y la zona urbanizable, sirviendo para la integración paisajística de las mismas.
- En la prolongación o diseño de nuevas calles se debería contemplar que las aceras tengan el suficiente ancho para albergar dos filas de alcorques para implantación de arbolado, una en cada acera, con distancia máxima entre alcorques de la misma fila de 8 metros. Los alcorques deberían tener unas dimensiones mínimas de 1m. de lado.

9.4. Condiciones específicas para el desarrollo de cada Sector

Las condiciones específicas para el desarrollo de cada Sector se establecen en las Fichas de Ordenación y Gestión del Suelo Urbanizable, figurando todos ellos como Sectores Delimitados.

- **Derechos de aprovechamiento**

En los Sectores a los que se adscriben sistemas generales de suelo rústico, el aprovechamiento tipo final patrimonializable corresponderá al 90% del que se permite al compensar estas superficies de sistemas generales en el aprovechamiento total permitido.

- **Aprovechamiento municipal**

Con carácter general en los suelos de cesión de aprovechamiento municipal, el Ayuntamiento podrá reducir la superficie de las parcelas e incrementar el número de viviendas sin aumento de la superficie edificable cuando destine este incremento a vivienda protegida, pudiendo señalar esta exigencia con carácter previo a la tramitación de los Proyectos de Urbanización.

- **Obligaciones de urbanizar**

En todos los Sectores de Suelo Urbanizable se exigirá expresamente lo señalado en el apartado 2.8.2 sobre el alcance de las obligaciones de urbanización haciendo constancia expresa que se imputará la cantidad económica actualizada por m² dentro de suelo urbanizable o sistema general adscrito que fije el Ayuntamiento en el momento de aprobación del convenio de ejecución para sufragar la parte proporcional de coste que suponga en el municipio las variantes de carreteras, conexiones de acceso, pasos a distinto nivel o enlaces y los costes que conlleva la mejora de transporte público a implementar como consecuencia del nuevo desarrollo debiendo justificar el Ayuntamiento el reparto equitativo de estos costes entre todos los sectores en función de sus aprovechamientos.

- **Desarrollo de tipologías y diseño viario**

Los Sectores se podrán desarrollar con soluciones de tipología de conjuntos integrados en los términos generales que se regulan en el apartado 5.3.2 c) de estas Normas y en las condiciones puntuales para cada norma particular que se establecen en el Capítulo 8 y en las Fichas de Ordenación y Gestión, de tal forma que en los Sectores Residenciales el viario de titularidad pública no podrá ser superior al 10% de la superficie del Sector, excluidos por tanto los Sistemas Generales.

- **Programa de Desarrollo**

Será de aplicación a los efectos del programa de desarrollo la secuencia de fases o prioridad cuando se establezca expresamente en las Fichas de Ordenación y Gestión, de tal forma que se considera “primer desarrollo” aquel que se inicia a partir de la Aprobación del POM, y “desarrollo supeditado” aquel que exige que previamente se haya realizado el desarrollo de Planeamiento y Urbanización de otros Sectores, pudiendo el Ayuntamiento modificar este alcance si por razones de interés lo considerará oportuno. Así mismo se cumplirá lo señalado en el apartado 10 de la Memoria, a los efectos de garantizar la existencia de redes de servicios suficientes.

- **Tratamiento de arbolados**

En los casos de exigencia del mantenimiento del arbolado existente, se podrán realizar reubicaciones mediante el estudio justificativo oportuno con la mejora de sustituciones de arbolado.

- **División de Sectores**

En aquellos sectores divididos directamente por el POM en dos unidades de actuación, se deberá efectuar la ordenación conjunta de todo el Sector, sin perjuicio de que la reparcelación y urbanización se efectúe por unidades independientes justificando en la aprobación del Plan Parcial del Sector el ajuste compensatorio necesario entre unidades de actuación de las cargas de cesión de suelo impuestos por el Plan, pudiendo variar el Plan Parcial la delimitación de las Unidades de Actuación propuestas por el POM en base a la justificación compensatoria del reparto de aprovechamiento del Sector que proponga y las condiciones lógicas de ejecución de las infraestructuras.

- **Planes de Mejora (viviendas protegidas)**

En todos los sectores residenciales se podrán efectuar Planes de Mejora de conformidad con las determinaciones establecidas en la ficha de ordenación y gestión de cada sector, conforme se regula en la L.O.T.A.U. para atender las demandas de viviendas con algún tipo de protección pública, independientemente de las que pueda realizar el propio Ayuntamiento en su patrimonio público de suelo, siempre y cuando el desarrollo se lleve a cabo sin incremento de la edificabilidad máxima permitida con objeto de no alterar las dotaciones de equipamiento previstas por el planeamiento de desarrollo, y que el aumento de viviendas se destine a vivienda protegida.

En estos casos se podrán realizar dentro de las zonas residenciales unifamiliares las soluciones de diseño urbano de la norma particular de casco antiguo, autorizando usos multifamiliares sin superar las alturas máximas permitidas para el uso unifamiliar, pudiendo aplicar también en estos supuestos la tipología de conjuntos integrados a fin de que el viario interior en estas zonas tenga el carácter de calles privadas.

Para aplicar este incremento de viviendas deberá obtenerse el informe previo favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo en aplicación del artículo 25 de la Ley de Aguas, prevaleciendo en estos casos las dotaciones mínimas de consumo por vivienda establecidas en el Plan Hidrológico vigente en la Cuenca del Tajo respecto a la dotación exigida por las presentes Normas Urbanísticas del POM.

- **Condiciones de accesibilidad**

En materia de accesibilidad, se estará a lo dispuesto en la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha y al Decreto, 158/1997, de 2 de diciembre, Código de Accesibilidad, de tal modo que:

- Se garantizará en las aceras de todos los viarios del Sector un espacio libre constante de al menos 1,50 m y una altura libre de obstáculos de 2,10 m.
- Asimismo se garantizará una dotación de al menos una plaza de aparcamiento accesible por cada 50 plazas públicas o fracción.
- Se respetarán las dimensiones mínimas para dichas plazas de 3,60 m x 5,00 m para estacionamiento en batería y de 2,20 m x 5,00 m para estacionamiento en línea, respetando en todos los casos los espacios de aproximación de acuerdo con el Código de Accesibilidad.

- **Ejecución de sistemas generales**

Los sistemas generales de viario previstos en la ordenación se ejecutarán por cuenta de los desarrollos programados, si bien su realización material se podrá posponer por el Ayuntamiento para su ejecución directa cuando se pueda contar en la colaboración de los Organismos Titulares de las Carreteras o por decisión de su ejecución por fases directamente si así se establece expresamente en los convenios de los PAU's correspondientes.

Capítulo 10

10. Regulación específica del Suelo Rústico

10.1. Alcance y ámbitos de aplicación

El ámbito de aplicación de esta regulación corresponde a todas aquellas superficies grafadas en los Planos de Clasificación como Suelos Rústicos.

El alcance de la regulación varía en función del tipo de suelo que se trate, asumiendo el Plan de Ordenación las protecciones específicas derivadas de legislaciones sectoriales y, por lo tanto, con remisión estricta a su cumplimiento como regulación urbanística a lo señalado por dichas legislaciones.

10.2. Categorías de Suelos Rústicos

Por sus características naturales y legislativas, podemos distinguir dos categorías de Suelos Rústicos:

10.2.1. Suelos Rústicos de Reserva.

Se trata de suelos que tanto por sus características ambientales, no merecen una especial protección por el planeamiento urbanístico. Y no se encuentran protegidos específicamente por legislación sectorial alguna.

10.2.2. Suelos Rústicos No Urbanizables Especialmente Protegidos

Se trata de suelos que, o bien se encuentran protegidos específicamente por legislación sectorial de aplicación, o bien por sus valores ambientales, merecen una especial protección por el planeamiento urbanístico, en este caso se encuentran las siguientes subcategorías:

- **Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental. Dominio Público Hidráulico**

Dentro de estos suelos se encuentra el Dominio Público Hidráulico según se define la legislación de aguas y se encuentran definidas en los documentos gráficos del presente Plan de Ordenación.

- **Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental. Vías Pecuarias**

Comprende los suelos definidos como tales en la Ley 9/2003 de 20 de Marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha, y regulados por la misma.

- **Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental**

Se incluye en esta protección las zonas delimitadas entre los arroyos de Alberruche y el de Valdenuño. Se trata de zonas no incluidas en ningún hábitat de protección, ni protegido por la legislación comunitaria, estatal o autonómica., pero se considera necesaria su protección por encontrarse en un entorno de elevado valor ambiental y como continuación de los arroyos (encinares y arroyos catalogados).

- **Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural**

Se trata de los hábitats que se encuentran protegidos por la Ley 9/1999, de 26 de Mayo, de Conservación de la Naturaleza. Es decir, los encinares, las dehesas y los humedales estacionales.

Dentro de este suelo el POM pormenoriza específicamente los Espacios de Arbolado Natural para su regulación y protección específica aunque formen parte de los sistemas generales del municipio.

10.3. Régimen aplicable a todo el Suelo Rústico

El Suelo Rústico, por su propia naturaleza, se caracteriza por su destino y finalidad esencialmente agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, no pudiendo realizarse construcciones o edificaciones, salvo que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura o cualquier otra de carácter sectorial que le sea de aplicación. Conforme a lo dispuesto en el apartado 1.2 del artículo 50 de la L.O.T.A.U., que responden a las determinaciones de los derechos de la propiedad del suelo, siendo estos los siguientes:

El uso y disfrute y la explotación de la finca a tenor de su situación, características objetivas y destino, conformes o, en todo caso, no incompatibles con la legislación que le sea aplicable por razón de su naturaleza, situación y características. En el caso concreto de los Suelos Rústicos, los derechos comprenden:

Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino o el uso residencial o de vivienda, ni de las características de la explotación, y permitan la preservación, en todo caso de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas.

Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones o construcciones deberán realizarse, además, de conformidad con el presente Plan de Ordenación Municipal, especialmente en los suelos Rústicos No Urbanizables de Especial Protección.

Se podrán realizar, además de las obras y construcciones y el desarrollo de uso y actividades ya mencionados, el resto de las permitidas por el presente Plan de Ordenación Municipal, con las limitaciones establecidas en el número 4 del artículo 54 de la L.O.T.A.U., además se podrán realizar edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

La Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, regula este tipo de suelo en su Capítulo II, Título IV, Sección 2ª. Concretamente, el artículo 63 de dicha Ley, fija los requisitos de los actos de uso y aprovechamientos urbanísticos e indica en el punto 1º que las obras, construcciones e instalaciones así como los usos y las actividades a que se destinen deben realizarse sobre fincas que tengan las características y superficies mínimas siguientes:

- a) Deberán ser adecuados al uso y la explotación a los que se vincule y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
- b) No podrá realizarse ninguna intervención que desfigure la armonía del paisaje con elementos disonantes, debiéndose justificar que no produce el impacto negativo por su volumen o coloración. Ni podrán desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.
- c) No podrán realizarse ningún tipo de construcción en terrenos de riesgo natural.
- d) No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular viviendas colectivas, naves y edificios que presentes medianerías vistas.
- e) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales, y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso o competente, que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto del plano de fachada.
- f) Las construcciones deberán armonizarse en el entorno inmediato, así como las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona.
- g) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales de la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.
- h) Las construcciones deberán tener tipología de aislada.
- i) No deberán tener en ningún caso más de dos plantas, ni una altura a cumbrera superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en algunos de sus puntos, cuestión que deberá justificarse debidamente en el proyecto técnico correspondiente.
- j) Los retranqueos a linderos serán , al menos, cinco metros, y quince metros al eje del camino o vía de acceso en su caso.
- k) Las cubiertas serán de teja roja o vieja, o de chapa lacada o paneles mixtos de color rojo o verde para naves o almacenes

- l) Las fachadas serán de piedra o enfoscadas
- m) Se obligará a tapar con arbolado perennes y autóctonos las edificaciones
- n) La ocupación de la edificación será de un máximo del 5% en el caso de edificaciones o instalaciones no destinadas a vivienda. En el caso de vivienda unifamiliar la ocupación por la edificación no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la finca.
- o) En el caso de vivienda unifamiliar, esta no superará los 175m² construidos destinados a uso residencial. Las superficies edificadas computarán conforme a lo establecido en las Ordenanzas Municipales de la Edificación del municipio de El Casar.

En el caso de obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas se estará a este efecto a la unidad mínima de cultivo. En referencia a esta determinación se estipula que si bien a los efectos de segregaciones o divisiones parcelarias se establecen por parte de la legislación vigente, en concreto por la Ley 19/1995 de Modernización de las Explotaciones Agrarias, unidades mínimas de cultivo, no es así en lo referente a las construcciones de explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas sobre fincas rústicas que no cumplan con la unidad mínima de cultivo, ni con las superficies mínimas previstas para la construcción de viviendas familiares, con las limitaciones que las presentes normas contemplan.

En los suelos Rústicos de Reserva, situación en la que están permitidas este tipo de actividades, en el caso de actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, la parcela mínima se regulará conforme a lo determinado en el apartado 2º del punto 2 del artículo 63 de la L.O.T.A.U..

En los suelos Rústicos no Urbanizables especialmente Protegidos, lo dispuesto anteriormente estará referido a las actividades de turismo rural o de servicios, ya que el resto de las mencionadas en el párrafo anterior, quedan expresamente prohibidas.

10.3.1. Criterios de utilización general de Suelo Rústico

El Suelo Rústico deberá utilizarse en la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses colectivos. Los usos propios del Suelo Rústico son, por definición, los que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, es decir, el agropecuario y el forestal.

La regulación que estas normas establecen tiende a hacer compatible la preservación y fomento de estos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos. Son usos compatibles con los anteriores aquellos que deben localizarse en el medio rural, por estar asociados al mismo, o por no ser conveniente su ubicación en el medio urbano.

Las posibilidades que la Ley establece para el desarrollo urbanístico del suelo rústico de reserva, a través de Planes Parciales de Mejora que clasifican directamente el suelo, quede supeditado a que con carácter previo se desarrolle el modelo urbanístico ordenado a través del POM, de tal forma que se condicione cualquier actuación a que se haya aprobado definitivamente el planeamiento de desarrollo y la gestión y ejecución de los sectores clasificados, emitiendo informe desfavorable el Ayuntamiento a las solicitudes de viabilidad que se formulen por los particulares o promotores.

Las limitaciones que se imponen en el Suelo Rústico no conferirán derecho a indemnización alguna, en cuanto no constituyen una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseen los terrenos por su rendimiento rústico.

10.3.2. Desarrollo mediante instrumentos de Planeamiento

El desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo Rústico se efectuará de forma directa o a través de Planes Especiales para las finalidades previstas en la legislación vigente compatibles con la regulación establecida en las presentes Normas, y que en concreto pueden ser:

- La protección y potenciación del paisaje, la protección de los valores naturales y culturales o la protección de las actividades agrarias
- La conservación y mejora del medio rural.
- La protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio con la ejecución directa de estas últimas y de los sistemas generales
- La creación del equipamiento autorizado en esta clase de suelo
- La ordenación de todo uso o instalación autorizable o existente que así lo requiera.

Se redactarán también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agropecuarias o compatibles cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

10.3.3. Segregaciones parcelarias y autorizaciones exigibles

a.- Actos sujetos.

No están sujetas al otorgamiento de la licencia municipal las actividades de explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, a las que estén destinados efectivamente, conforme a su naturaleza, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación de dicho destino, del perfil del terreno, ni del aprovechamiento existentes, ni de las características de la explotación, y permitan la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas.

En el Suelo Rústico sólo podrán realizarse actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas, cuando sean plenamente conformes con la legislación forestal y agraria y, en particular, respeten la unidad mínima de cultivo de cada caso, debiéndose dar cumplimiento en cualquier caso a los requisitos previstos para estos caso en el punto 2º del apartado 2 del artículo 63 de la L.O.T.A.U.

No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

b.- Autorizaciones previas.

Los actos que comporten la división de fincas o segregación de terrenos, en los términos anteriormente mencionados; los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras; los vallados y cerramientos de parcelas; la reforma y rehabilitación de las edificaciones aisladas, dirigidas a su conservación y mantenimiento; los actos edificatorios adscritos al sector primario que no impliquen transformación de productos; la vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo urbano ni pueda presumirse la finalidad urbanizadora, requerirán de licencia municipal.

Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local; las actividades extractivas y mineras, industriales, productivas, de turismo rural y servicios y cualquier edificación, incluso las adscritas al sector primario con una altura superior a 6 metros, siempre que las presentes Normas no lo prohíban, requerirán obtención de la preceptiva calificación urbanística, que deberá formularse a la Administración competente.

En el suelo rústico de reserva, cuando, conforme a la legislación vigente, se a posible la correspondiente actuación urbanizadora, deberá formularse ante el Ayuntamiento, el preceptivo Programa de Actuación Urbanizadora, conforme a las determinaciones especificadas en los artículos 54 y 64 de la L.O.T.A.U..

c.- Parcelas mínimas.

Para los usos y actividades de actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética y todos los actos explicitados en la letra a) del apartado 1.2 del número 1 del artículo 50 y en las letras b), c) y d) del punto 2º del número 1 del artículo 54 de la L.O.T.A.U., las parcelas mínimas autorizables en estos suelos serán las establecidas en la Legislación Agraria o de similar naturaleza, de aplicación.

Para los restantes usos permitidos contemplados en la L.O.T.A.U. y en estas Normas, será de aplicación en cuanto a la parcela mínima permitida, la aplicación de la proporción señalada en el punto 2º del apartado 2 del artículo 63 de la L.O.T.A.U..

d.- Condiciones de autorización.

En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población.

Se entenderá como núcleo de población aquella asociación de elementos que destinados a residencia familiar, pudieran llegar a formar una entidad de tal carácter que requiriese actuación de tratamiento conjunto de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración de efluente y/o distribución de energía eléctrica.

e.- Riesgo de formación de núcleo de población.

Las condiciones objetivas que pueden dar lugar a formación de un núcleo de población y definen, por tanto, el riesgo de su formación, son las siguientes:

- Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 300 m. del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por este Plan de Ordenación Municipal y por los Planes o Normas de los municipios colindantes o ello dé lugar a que existan más de 3 viviendas en un círculo de 300 m. de radio con centro en la edificación que se proyecta.

- Cuando se pretenda una ordenación con parcelación o tipología edificatoria impropia de fines rústicos, o que entre en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para los usos agropecuarios de la zona.
- Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros usos autorizados en aplicación de esta Normativa.

Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaren incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores, o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

f.- Exigencia singular.

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

g.- Condiciones de usos

En los suelos Rústicos de Reserva, en tanto no se produzca el correspondiente Plan de Actuación Urbanizadora correspondiente, y en el resto de los Suelos Rústicos, si su Norma Particular no lo contradice, los usos de este tipo de suelo serán los siguientes:

Usos Permitidos: Industrial tipo 4, Equipamientos tipos 3, subtipos y 5, y Subtipo 4.1, Espacios Libres tipo 2 y los de Usos Naturales.

Usos Complementarios: Para el Equipamiento Subtipo 4.1., los Subtipos 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 y 4.6.

Usos Prohibidos: El resto.

En el resto de los suelos Rústicos, el régimen de usos estará a lo establecido en las condiciones particulares de cada uno de los tipos, en función de su tipo de protección.

10.3.4. Obras, instalaciones y edificaciones permitidas.

En el suelo no urbanizable sólo se permitirán las obras, instalaciones y edificaciones señaladas en la legislación vigente.

Quedan prohibidas las instalaciones y construcciones no comprendidas en dicha legislación, y en general, se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas, así como todas aquellas afectadas a los usos que se declaran prohibidos en las normas de protección legislativa que les correspondan.

Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios en Suelo Rústico, al borde de las carreteras de la red estatal o autonómica, en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 m. Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y, en ningún caso, superarán los 3,00 m. de altura ni los 5,00 m. de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento o por otros agentes meteorológicos.

En el resto del Suelo Rústico queda prohibida la instalación de carteles.

10.3.5. Condiciones particulares que deben cumplir las edificaciones

a. Tipología de edificación.

La tipología de edificación será abierta y aislada, y se situará en el terreno atendiendo a criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático.

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

b. Retranqueos mínimos.

Con carácter general se establece un retranqueo mínimo de 5 m. a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las normas y disposiciones legales y reglamentarias, tanto generales como municipales, que sean más restrictivas.

No obstante, para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (como, por ejemplo, depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de 20 m., siempre que la normativa específica de aplicación a tales instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

En los márgenes de cauces, riberas, lagunas y embalses, las construcciones se ajustarán al mismo retranqueo, 5 metros, a partir de las dimensiones mínimas establecidas en las protecciones específicas, e igual retranqueo se establece en la proximidad de las vías pecuarias y caminos.

El cerramiento de parcela deberá retranquearse como mínimo:

- 4,00 m. a cada lado del eje de los caminos públicos.
- 5,00 m. desde la zona de dominio público de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos, caminos y vías pecuarias.

c. Ocupación máxima.

Se establece como índice máximo de ocupación por la edificación el 5% de la superficie de la parcela, en los ámbitos de suelo Rústico no urbanizable de Reserva , y el 2% en los demás suelos Rústicos Especialmente Protegidos.

No obstante lo anterior, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre, propias o anejas al uso principal no agrario (como, por ejemplo, playas de estacionamiento, depósitos de material al aire libre, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agropecuarios o con plantación de especies vegetales arbóreas autóctonas.

d. Altura máxima.

La altura máxima permitida será de 2 plantas, con un máximo de 8,50 m. de cornisa, medidos desde cualquier punto del terreno, salvo que las características específicas de algún elemento de la edificación fuera estrictamente necesario que las superara.

e. Condiciones de servicios.

Saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda y, según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía, así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso, será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería de Urbanismo solicitar del promotor, previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando de la documentación señalada en el párrafo anterior se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

En las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar o mejorar en su caso los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y órgano administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

f. Condiciones Estéticas.

Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

g. Cubiertas

La composición de las cubiertas se adaptará, en lo posible, a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones con inclinación similar a los habituales en el entorno y quedando prohibida la utilización de cubiertas planas.

h. Arbolado.

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

Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán de entre las propias del entorno.

i. Cerramiento de fincas.

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona que incluyan elementos que garanticen su permeabilidad a la fauna, no pudiendo sobrepasar en ningún caso las alturas máximas establecidas con carácter general.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

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

j. **Condiciones específicas.**

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento, y de los órganos competentes de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha competentes para la autorización urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

10.4. Condiciones particulares para el Suelo Rústico con Protección específica

Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su Normativa Legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, cauces y riberas, caminos rurales, minas, patrimonio histórico-artístico, medio ambiente, navegación aérea, etc.

10.4.1. Superposición de protecciones

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

10.4.2. Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental.

Los suelos pertenecientes a esta categoría de suelo, por sus características ambientales, quedan sujetos a las siguientes condiciones:

- Únicamente se establecerán nuevas vías de penetración cuando se consideren imprescindibles para la adecuada gestión de los recursos y el uso público de la zona, debiendo ser autorizadas por la autoridad competente.
- La imposibilidad de realizar cualquier actividad que afecte negativamente a la cantidad o calidad de las aguas superficiales y subterráneas y/o su riqueza faunística, a la calidad atmosférica y edafológica.
- Queda prohibida la producción de ruidos o emisión de luces y destellos, excepto los producidos en el uso normal de las explotaciones agrarias. Las que puedan derivarse de otro tipo de actividades autorizadas, serán de carácter temporal debiéndose indicar a la hora de la autorización pertinente.
- No estará permitida la colocación de cepos, lazos, trampas, liga y esparcimiento de venenos.
- No se permite el abandono de desperdicios y la generación de vertederos o depósitos de materiales desechados o dispersos.
- Se mantendrán los cotos de caza existentes siempre que se demuestre que este aprovechamiento cinegético no perjudica los valores naturales de la zona.

- No se permitirán la captura de animales de especies no cinegéticas, destrucción de sus nidos o madrigueras, y otras actividades que puedan alarmarles o dañarles, la recolección de plantas y huevos ni la extracción de rocas y minerales excepto con fines científicos y con las autorizaciones pertinentes.
- No estará autorizada la introducción de especies animales o vegetales exóticas o atípicas en la zona, salvo autorización de l organismo competente.
- Únicamente se establecerán nuevas vías de penetración cuando se consideren imprescindibles para la adecuada gestión de los recursos y el uso público de la zona, debiendo ser autorizadas por el organismo competente.
- No se permite la quema de rastrojos en estas zonas.
- La modificación de régimen y composición de las aguas, así como la alteración de sus cursos, no estará permitida, sólo con carácter temporal y las autorizaciones pertinentes.
- El aprovechamiento forestal deberá someterse a autorización por el organismo competente.
- Quedan prohibidas las actividades extractivas de cantería, areneros, graveras y similares.
- Las implantaciones industriales sin relación con los aprovechamientos agropecuarios, quedaran consideradas fuera de ordenación.
- No se permite la acampada fuera de las áreas que se destinen a tal uso.
- En el caso de existir uso agrícola, tras el cese del aprovechamiento agrícola actual, se implantará el uso forestal, a ser posible mediante la repoblación de la zona con especies autóctonas y los permisos oportunos.

10.4.3. Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental. Dominio Público Hidráulico

Sin perjuicio de lo establecido en la vigente Ley de Aguas y Reglamentos de aplicación, los terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo tendrán las mismas condiciones que el Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Ambiental. Sólo podrán realizarse las obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen alguna de las siguientes finalidades:

- Instalaciones asociadas al aprovechamiento de los recursos hidráulicos para actividades agrícolas.
- Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de redes infraestructurales básicas o servicios públicos que resultasen indispensables en dicho espacio.
- Instalaciones menores, indispensables y no permanentes, vinculadas a dotaciones recreativas compatibles con la conservación del espacio y relacionadas con el uso y disfrute de la naturaleza.
- Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto que no haya sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica que garanticen la ausencia de contaminación para las aguas superficiales y subterráneas, y el depósito de residuos sólidos de cualquier naturaleza, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de lixiviados.

- Los efluentes procedentes de los sistemas de tratamiento de depuración se ajustarán en todo caso a las condiciones de vertido que fuesen establecidas por el organismo de cuenca correspondiente. No obstante, siempre que fuese posible se procurará integrar el vertido en el Sistema General de Saneamiento para el municipio.
- Se prohíbe la alteración de los ecosistemas vegetales existentes asociados a los cursos de agua o zonas húmedas, así como las perturbaciones a las comunidades de flora y fauna que los habitan, y los nuevos terrenos, cuando de ello se pudiere derivar cualquier grado de afección a la vegetación rupícola existente.
- En el desarrollo de actividades agrícolas sobre terrenos actualmente en cultivo, se evitará el uso de productos fitosanitarios que pudieran ser perjudiciales para el medio ambiente.
- Se prohíben las actividades extractivas y ganaderas intensivas, los movimientos de tierra, la cubrición de cauces y cualquier actividad que pudiera dar lugar a la modificación del curso natural de las aguas o al aumento de la erosionabilidad en la zona.
- Los cerramientos de fincas lindantes con cauces, independientemente del dominio de los terrenos, deberán retranquearse, en toda su longitud, una distancia mínima de 5 metros a partir del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias y, en todo caso, se realizarán con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el libre discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, alteren el propio cauce o favorezcan la erosión o arrastre de tierras.
- En todo caso, los proyectos o planes que mereciesen la conformidad del órgano administrativo competente incluirán las oportunas medidas de restauración y revegetación, con objeto de atenuar o eliminar las afecciones o impactos generados.

10.4.4. Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental. Vías Pecuarias

Este tipo de suelo Rústico estará a lo establecido en la legislación sectorial vigente.

10.4.5. Condiciones particulares del Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural. Espacios arbolados naturales

Estas zonas se someten a la ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha. Por lo tanto, permanecerán en su estado natural. Con carácter general están sujetas a lo siguiente:

- Únicamente se establecerán nuevas vías de penetración cuando se consideren imprescindibles para la adecuada gestión de los recursos y el uso público de la zona, debiendo ser autorizadas por el organismo competente.
- No se permite la quema de rastrojos en estas zonas.
- La imposibilidad de realizar cualquier actividad que afecte negativamente a la cantidad o calidad de las aguas superficiales y subterráneas y/o su riqueza faunística, a la calidad atmosférica y edafológica.
- La modificación de régimen y composición de las aguas, así como la alteración de sus cursos, no estará permitida, sólo con carácter temporal y las autorizaciones pertinentes.

- Queda prohibida la producción de ruidos o emisión de luces y destellos, excepto los producidos en el uso normal de las explotaciones agrarias. Las que puedan derivarse de otro tipo de actividades autorizadas, serán de carácter temporal debiéndose indicar a la hora de la autorización pertinente.
- No estará permitida la colocación de cepos, lazos, trampas, liga y esparcimiento de venenos.
- El aprovechamiento forestal deberá someterse a autorización por el organismo competente.
- Quedan prohibidas las actividades extractivas de cantería, areneros, graveras y similares.
- Las implantaciones industriales sin relación con los aprovechamientos agropecuarios, quedaran consideradas fuera de ordenación.
- No se permite la acampada fuera de las áreas que se destinen a tal uso.
- No se permite el abandono de desperdicios y la generación de vertederos o depósitos de materiales desechados o dispersos.
- Se mantendrán los cotos de caza existentes siempre que se demuestre que este aprovechamiento cinegético no perjudique los valores naturales de la zona. No se ampliarán dichos cotos en terrenos sometidos a esta protección.
- No estará autorizada la introducción de especies animales o vegetales exóticas o atípicas en la zona, salvo autorización del organismo competente.
- La imposibilidad de realizar toda actividad y prueba deportiva con medios mecánicos y motorizados.
- La circulación o estacionamiento de vehículos se limitará a las vías adecuadas para ello, salvo autorización temporal y se acceda a predios de propiedad privada por las servidumbres de paso que dispongan.
- La circulación a pie y otro medio no motorizado, se hará por las vías dispuestas para tal fin.

Así mismo, esta normativa particular será de aplicación en los suelos calificados como Sistemas Generales de Arbolado Natural, sea cual sea su adscripción a los efectos de obtención de suelo.

En El Casar, Abril de 2008

ANEXO.- FICHAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Anexo.- Fichas de Ordenación y Gestión

- Actuaciones Aisladas.
- Unidades de Actuación.
- Sectores de Suelo Urbanizable.

ACTUACIONES AISLADAS

Actuación Aislada AA-1 Valdelosllanos

FICHA DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

POM EL CASAR

Denominación	Actuación Aislada VALDELOSLLANOS	Código	AA-1
--------------	---	--------	-------------

1. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

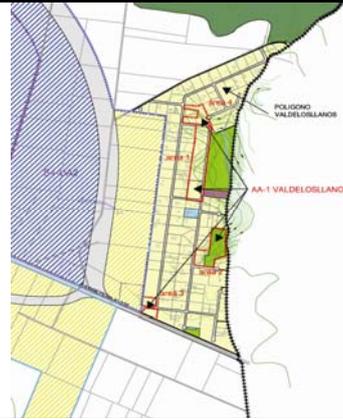
Superficie	46.168m² (1)	Clase de Suelo	URBANO
Sistemas Generales Interiores		Categoría de Suelo	No Consolidado en ejecución
Sistemas Generales Exteriores Adscritos			
TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO	46.168m²		

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Se trata de un ámbito que tiene pendiente la aprobación y materializa la ejecución de su acceso principal así como la recepción de las obras de urbanización del polígono completo de Valdelosllanos.

(1) La superficie de este ámbito corresponde a las adjudicaciones iniciales asignadas en el Proyecto de Reparcelación a la propiedad indivisa de la finca que aún no se ha adherido a la Junta de Compensación.

PLANO NORTE



3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Estado de Ordenación	Ordenación Detallada	Prioridad	
Instrumentos de Desarrollo	PAU y Pyto. de Reparcelación	Plazos	
		Gestión	Indirecta

4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Zona	Residencial Unifamiliar RU5 aplicable a las calificaciones de suelo que propone el Plan
Coefficiente de Edificabilidad bruta m ² /m ²	
Densidad Bruta Viv/Ha	
Número de viviendas programadas	
% de Viviendas Protegidas	
Superficie edificable total (m ² E)	
Área de Reparto	
Aprovechamiento tipo Área de Reparto	
% Usos Compatibles	

5. CESIONES OBLIGATORIAS

Sistemas Generales	
Equipamientos Públicos	
Red Viaria	
Zonas Verdes	
Aprovechamiento tipo	
TOTAL CESIONES	
Carga de conexiones	
Obligaciones de Urbanización	La calle de nueva creación

6. CONDICIONES VINCULANTES

La gestión de este ámbito se llevará a cabo mediante la suscripción de un Convenio de Gestión circunstancia que permite efectuar la aprobación del Proyecto de Reparcelación, suspendiendo este ámbito de Actuación Aislada, en base al Plan Parcial aprobado en su día, y las rectificaciones contenidas en este Plan, sin perjuicio de poder realizar simultáneamente en estas parcelas resultantes de la reparcelación las operaciones jurídicas correspondientes a la nueva propuesta de ordenación que contempla esta Actuación Aislada.

Como condición específica de incorporación a la Junta de Compensación, los propietarios de este ámbito abonarán la cantidad de 576.971 € en concepto de cargos de urbanización y conservación no asumidas, y pendiente de pago o suscribirán aval bancario sustitutorio por esta cantidad, hasta la fecha de aprobación definitiva de la reordenación y su reparcelación correspondiente.

Si se incumple esta condición, en el plazo de 6 meses el Ayuntamiento llevará a cabo la expropiación de los derechos de propiedad equivalentes a esta actuación, y ejecutará de forma directa la actuación aislada.

Actuación Aislada AA-2 Fase I Montezarzueta

FICHA DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

POM EL CASAR

Denominación

Actuación Aislada FASE I MONTEZARZUELA

Código

AA-2

1. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Superficie	186.951 m²	Clase de Suelo	URBANO
Sistemas Generales Interiores		Categoría de Suelo	No Consolidado en Ejecución
Sistemas Generales Exteriores Adscritos			
TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO	186.951 m²		

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Se delimita el ámbito coincidente con la Fase urbanizada del Sector de Montezarzueta, con el objeto de completar y concluir la urbanización del mismo.

PLANO

NORTE



3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Estado de Ordenación	Ordenación detallada	Prioridad	
Instrumentos de Desarrollo	Agrupación de Interés	Plazos	
	Urbanístico	Gestión	Indirecta

4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Zona	Residencial Unifamiliar	RU3
Coefficiente de Edificabilidad bruta m ² /m ²		
Densidad Bruta Viv/Ha		
Número de viviendas programadas		177 viv.
% de Viviendas Protegidas		35.400m²
Superficie edificable total (m ² E)		
Área de Reparto		
Aprovechamiento tipo Área de Reparto		
% Usos Compatibles		

5. CESIONES OBLIGATORIAS

Sistemas Generales	
Equipamientos Públicos	5.564 m² (privado)
Red Viaria	27.656 m²
Zonas Verdes	40.602 m²
Aprovechamiento tipo	
TOTAL CESIONES	
Carga de conexiones	
Obligaciones de Urbanización	Las propias del ámbito

6. CONDICIONES VINCULANTES

En este ámbito se deberán sustituir y actualizar los avales que garantizan la terminación de las obras de urbanización.

Se deberán suscribir los acuerdos oportunos para costear las conexiones exteriores de servicios.

La conservación será realizada por los particulares organizados en Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

Actuación Aislada AA-3 Plaza

FICHA DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

POM EL CASAR

Denominación	Actuación Aislada PLAZA	Código	AA-3
--------------	------------------------------------	--------	-------------

1. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

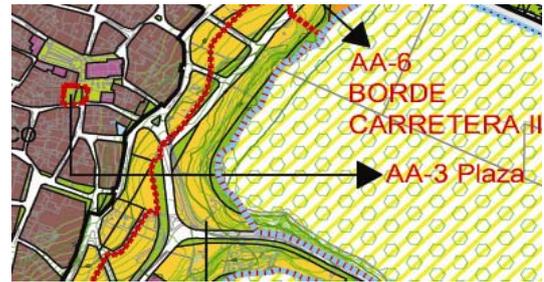
Superficie	676 m²	Clase de Suelo	URBANO
Sistemas Generales Interiores		Categoría de Suelo	Consolidado de Mejora
Sistemas Generales Exteriores Adscritos			
TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO	676 m²		

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

PLANO

NORTE

Se ha delimitado este ámbito con el único objeto de obtener la superficie de suelo destinado a viario que completa la configuración espacial de la Plaza de la Constitución en el Núcleo de El Casar.



3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Estado de Ordenación	Ordenación detallada	Prioridad	
Instrumentos de Desarrollo	Proy. de Expropiación	Plazos	1 año
		Gestión	Directa

4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Zona	Plaza Pública (Red Viaria)
Coefficiente de Edificabilidad bruta m ² /m ²	
Densidad Bruta Viv/Ha	
Número de viviendas programadas	
% de Viviendas Protegidas	
Superficie edificable total (m ² E)	
Área de Reparto	
Aprovechamiento tipo Área de Reparto	
% Usos Compatibles	

5. CESIONES OBLIGATORIAS

Sistemas Generales	
Equipamientos Públicos	
Red Viaria	
Zonas Verdes	
Aprovechamiento tipo	
TOTAL CESIONES	676 m²
Carga de conexiones	
Obligaciones de Urbanización	

6. CONDICIONES VINCULANTES

Se permitirá materializar, la edificabilidad que genere la superficie expropiada con ordenación de CASCO en el resto de la parcela, sin considerar las edificaciones existentes fuera de Ordenación.

Actuación Aislada AA-4 Ensanche 1

FICHA DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

POM EL CASAR

Denominación

Actuación Aislada ENSANCHE 1

Código

AA-4

1. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Superficie	3.632 m²	Clase de Suelo	URBANO
Sistemas Generales Interiores		Categoría de Suelo	No Consolidado con Ordenación Aprobada
Sistemas Generales Exteriores Adscritos			
TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO	3.632 m²		

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

PLANO

NORTE

Se delimita el ámbito con el fin de contemplar las obras de urbanización de terminación de la calle y ajardinamiento del entorno.



3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Estado de Ordenación	Ordenación detallada	Prioridad	
Instrumentos de Desarrollo	Proy. De Obra Ordinaria	Plazos	
		Gestión	Indirecta

4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Zona	
Coefficiente de Edificabilidad bruta m ² /m ²	
Densidad Bruta Viv/Ha	
Número de viviendas programadas	
% de Viviendas Protegidas	
Superficie edificable total (m ² E)	
Área de Reparto	
Aprovechamiento tipo Área de Reparto	
% Usos Compatibles	

5. CESIONES OBLIGATORIAS

Sistemas Generales	
Red Viaria	
Equipamientos Públicos	
Zonas Verdes	
Aprovechamiento tipo	
TOTAL CESIONES	
Carga de conexiones	
Obligaciones de Urbanización	Completar la urbanización de la calle

6. CONDICIONES VINCULANTES

Actuación Aislada AA-5 Borde Carretera I

FICHA DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

POM EL CASAR

Denominación

Actuación Aislada BORDE CARRETERA I

Código

AA-5

1. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Superficie	6.019 m²	Clase de Suelo	URBANO
Sistemas Generales Interiores		Categoría de Suelo	Consolidado de Mejora
Sistemas Generales Exteriores Adscritos			
TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO	6.019 m²		

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Se delimita el ámbito en función de las obras necesarias a realizar del colector que transcurre por este ámbito y resuelve el saneamiento de gran parte del suelo consolidado.

PLANO

NORTE



3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Estado de Ordenación		Prioridad	
Instrumentos de Desarrollo	Proy. de Obra Ordinaria y Proy. de Reparcelación	Plazos	
		Gestión	Indirecta

4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Zona	Residencial Unifamiliar RU1 y RU2
Coefficiente de Edificabilidad bruta m ² /m ²	
Densidad Bruta Viv/Ha	
Número de viviendas programadas	
% de Viviendas Protegidas	
Superficie edificable total (m ² E)	
Área de Reparto	
Aprovechamiento tipo Área de Reparto	
% Usos Compatibles	

5. CESIONES OBLIGATORIAS

Sistemas Generales	
Equipamientos Públicos	
Red Viaria	
Zonas Verdes	
Aprovechamiento tipo	
TOTAL CESIONES	(1)
Carga de conexiones	
Obligaciones de Urbanización	

6. CONDICIONES VINCULANTES

(1) El suelo neto de los propietarios será como mínimo el 60% de la superficie de la unidad. Deberá aplicarse el Convenio suscrito.

Actuación Aislada AA-6 Borde Carretera II

FICHA DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

POM EL CASAR

Denominación

Actuación Aislada BORDE CARRETERA II

Código

AA-6

1. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Superficie	5.220 m²	Clase de Suelo	URBANO
Sistemas Generales Interiores		Categoría de Suelo	Consolidado de Mejora
Sistemas Generales Exteriores Adscritos			
TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO	5.220 m²		

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Se delimita el ámbito en función de las obras necesarias a realizar del colector que transcurre por este ámbito y resuelve el saneamiento de gran parte del suelo consolidado.

PLANO

NORTE



3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Estado de Ordenación		Prioridad	
Instrumentos de Desarrollo	Proy. de Obra Ordinaria y Proy. de Reparcelación	Plazos	
		Gestión	Indirecta

4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Zona	Residencial Unifamiliar RU1
Coefficiente de Edificabilidad bruta m ² /m ²	
Densidad Bruta Viv/Ha	
Número de viviendas programadas	
% de Viviendas Protegidas	
Superficie edificable total (m ² E)	
Área de Reparto	
Aprovechamiento tipo Área de Reparto	
% Usos Compatibles	

5. CESIONES OBLIGATORIAS

Sistemas Generales	
Equipamientos Públicos	
Red Viaria	
Zonas Verdes	
Aprovechamiento tipo	
TOTAL CESIONES	(1)
Carga de conexiones	
Obligaciones de Urbanización	

6. CONDICIONES VINCULANTES

(1) El suelo neto de los propietarios será como mínimo el 65% de la superficie de la unidad. Deberá aplicarse el Convenio suscrito.

Actuación Aislada AA-7 Enclaves 5 y 6. El Coto

FICHA DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

POM EL CASAR

Denominación

Actuación Aislada ENCLAVES 5 Y 6 EL COTO

Código

AA-7

1. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

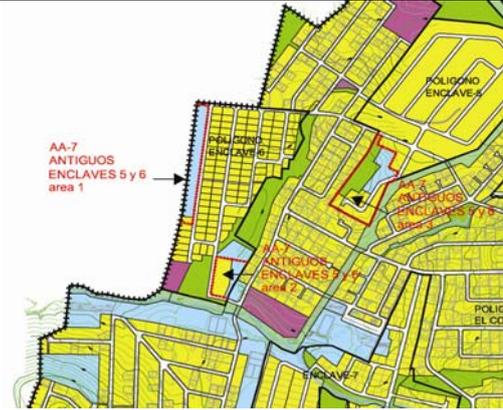
Superficie	32.422m²	Clase de Suelo	URBANO
Sistemas Generales Interiores		Categoría de Suelo	Consolidado de Mejora
Sistemas Generales Exteriores Adscritos			
TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO	32.422m²		

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Se ha delimitado el ámbito como respuesta a la reestructuración del mismo en lo referente a la calificación pormenorizada de parte de los mismos que se encuentran consolidadas actualmente.

PLANO

NORTE



3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Estado de Ordenación	Ordenación detallada	Prioridad	
Instrumentos de Desarrollo	Proy. de Obra Ordinaria y Proy. de Reparcelación	Plazos	
		Gestión	Indirecta

4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Zona	Residencial Unifamiliar RU3
Coefficiente de Edificabilidad bruta m ² /m ²	
Densidad Bruta Viv/Ha	
Número de viviendas programadas	17 viv
% de Viviendas Protegidas	
Superficie edificable total (m ² E)	
Área de Reparto	
Aprovechamiento tipo Área de Reparto	
% Usos Compatibles	

5. CESIONES OBLIGATORIAS

Sistemas Generales	
Equipamientos Públicos	
Red Viaria	
Zonas Verdes	
Aprovechamiento tipo	10% del suelo residencial (1)
TOTAL CESIONES	
Carga de conexiones	
Obligaciones de Urbanización	La propia del ámbito

6. CONDICIONES VINCULANTES

(1) Esta cesión se monetizará con un valor de 150 €/m² de suelo neto residencial y se abonará conforme al Convenio de Ejecución que se suscriba.

Actuación Aislada AA-8 Enclave 3. El Coto

FICHA DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

POM EL CASAR

Denominación

Actuación Aislada ENCLAVE 3 EL COTO

Código

AA-8

1. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Superficie	37.253 m²	Clase de Suelo	URBANO
Sistemas Generales Interiores		Categoría de Suelo	No Consolidado Remitido
Sistemas Generales Exteriores Adscritos			
TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO	37.253 m²		

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Se recoge la ordenación detallada del ámbito definitivamente con el Plan Parcial de El Coto.

PLANO

NORTE



3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Estado de Ordenación	Ordenación detallada	Prioridad	
Instrumentos de Desarrollo	PAU y Proy. de Reparcelación	Plazos	
		Gestión	Indirecta

4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Zona	Residencial Unifamiliar RU3
Coefficiente de Edificabilidad bruta m ² /m ²	
Densidad Bruta Viv/Ha	
Número de viviendas programadas	58 viv
% de Viviendas Protegidas	
Superficie edificable total (m ² E)	
Área de Reparto	
Aprovechamiento tipo Área de Reparto	
% Usos Compatibles	

5. CESIONES OBLIGATORIAS

Sistemas Generales	
Equipamientos	1.121 m² (privado)
Red Viaria	7.044 m²
Zonas Verdes	
Aprovechamiento tipo	10%
TOTAL CESIONES	
Carga de conexiones	
Obligaciones de Urbanización	La propia del ámbito

6. CONDICIONES VINCULANTES

Actuación Aislada AA-9 Los Arenales

FICHA DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

POM EL CASAR

Denominación

**Actuación Aislada
LOS ARENALES**

Código

AA-9

1. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Superficie **426.410 m²**
 Sistemas Generales Interiores
 Sistemas Generales Exteriores Adscritos
 TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO **426.410 m²**

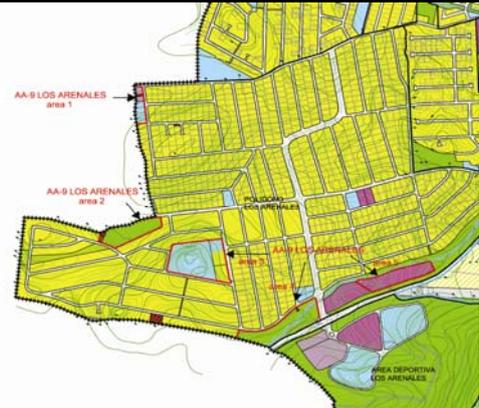
Clase de Suelo **URBANO**
 Categoría de Suelo **Consolidado de Mejora**

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Fruto de las necesidades de infraestructuras detectadas en el proceso de desarrollo del ámbito, se ha procedido a la reordenación del mismo de forma puntual.

PLANO

NORTE



3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Estado de Ordenación **Ordenación detallada**
 Instrumentos de Desarrollo **Proy. de Reparcelación**

Prioridad
 Plazos
 Gestión **Indirecta**

4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Zona **Según plano de calificación**
 Coeficiente de Edificabilidad bruta m²/m²
 Densidad Bruta Viv/Ha
 Número de viviendas programadas
 % de Viviendas Protegidas
 Superficie edificable total (m²E)
 Área de Reparto
 Aprovechamiento tipo Área de Reparto
 % Usos Compatibles

5. CESIONES OBLIGATORIAS

Sistemas Generales
 Equipamientos Públicos
 Red Viaria
 Zonas Verdes
 Aprovechamiento tipo
 TOTAL CESIONES
 Carga de conexiones
 Obligaciones de Urbanización

6. CONDICIONES VINCULANTES

La reordenación respetará las proporciones de suelo y de usos de la ordenación anterior.

UNIDADES DE ACTUACIÓN

Unidad de Actuación UA-1 El Arroyo

FICHA DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

POM EL CASAR

Denominación

Unidad de Actuación EL ARROYO

Código

UA-1
El Casar

1. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Superficie	55.877m²	Clase de Suelo	URBANO
Sistemas Generales Interiores		Categoría de Suelo	No Consolidado con Ordenación Detallada
Sistemas Generales Exteriores Adscritos			
TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO	55.877m²		

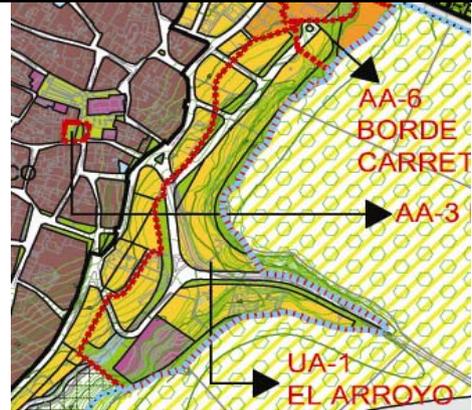
2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

La ordenación detallada que se plantea tiene como objetivo fundamental la obtención de los suelos por los que pasa en la actualidad el colector de saneamiento que da servicio al municipio, así como los que ocupará el futuro colector cuya realización es de prioridad inmediata. Es esta la razón del incremento de edificabilidad de la zona, compensado por la obtención de dichos suelos, destinados a zonas verdes y viarios.

Se incorporan los Convenios suscritos con el Ayuntamiento por parte de aquellos propietarios a los que afecta el colector.

PLANO

NORTE



3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Estado de Ordenación	Ordenación Detallada	Prioridad	
Instrumentos de Desarrollo	PAU + Pyto. Reparcelación.	Plazos	1 año
		Gestión	Indirecta

4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Zona	Residencial Unifamiliar RU2
Coefficiente de Edificabilidad bruta m ² /m ²	0,385 m²/m²
Densidad Bruta Viv/Ha	27,73 viv/ha
Número de viviendas programadas	155 viv.
% de Viviendas Protegidas	
Superficie edificable total (m ² E)	21.545 m²
Área de Reparto	Independiente coincide con delimitación de la UA
Aprovechamiento Tipo Área de Reparto	0,385 m²/m²
% Usos Compatibles	

5. CESIONES OBLIGATORIAS

Sistemas Generales	
Equipamientos Públicos	4.309m² (20 m²/100 m²edif.)
Red Viaria	8.865m²
Zonas Verdes	11.660m² (20%)
Aprovechamiento tipo	3.109m² de suelo (15 viv - 2.154 m² edificables)
TOTAL CESIONES	27.943m² (50%)
Carga de conexiones	
Obligaciones de Urbanización	Las propias del ámbito

6. CONDICIONES VINCULANTES

Se dará cumplimiento a los Convenios suscritos de servidumbre de acueducto a los efectos del reconocimiento del aprovechamiento.

Unidad de Actuación UA-2 Ampliación Nuevo Mesones

FICHA DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

POM EL CASAR

Denominación

Unidad de Actuación AMPLIACIÓN NUEVO MESONES

Código

UA-2
Mesones

1. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

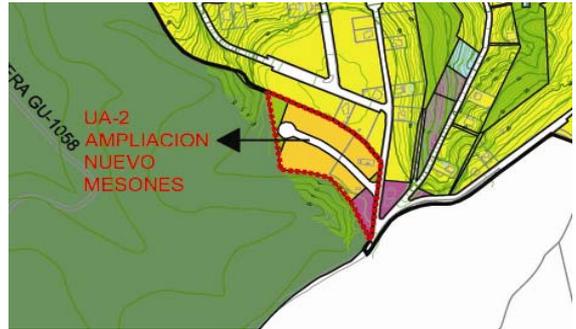
Superficie	14.947m²	Clase de Suelo	URBANO
Sistemas Generales Interiores		Categoría de Suelo	No Consolidado con Ordenación Detallada
Sistemas Generales Exteriores Adscritos			
TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO	14.947m²		

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

PLANO

NORTE

Constituyen un ámbito de titularidad municipal, incluida en su día dentro del polígono de Nuevo Mesones. Se destinará parte de su valor patrimonial a la mejora de los accesos y conexiones urbanas con el núcleo de Mesones.



3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Estado de Ordenación	Ordenación Detallada	Prioridad	
Instrumentos de Desarrollo	PAU + Pyto. Reparcelación	Plazos	1 año
		Gestión	Directa

4.DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Zona	Residencial Unifamiliar RU2
Coefficiente de Edificabilidad bruta m ² /m ²	0,36 m²/m²
Densidad Bruta Viv/Ha	20 viv./Ha.
Número de viviendas programadas	30 viv.
% de Viviendas Protegidas	
Superficie edificable total (m ² E)	5.400 m²c
Área de Reparto	Independiente coincide con delimitación de la UA
Aprovechamiento Tipo Área de Reparto	0,36 m²/m²
% Usos Compatibles	

5. CESIONES OBLIGATORIAS

Sistemas Generales	
Equipamientos Públicos	1.080m² (20 m²/100 m² edific)
Red Viaria	2.132m²
Zonas Verdes	1.495m² (10%)
Aprovechamiento tipo	Actuación pública 100% aprov.
TOTAL CESIONES	4.707m² (31,5%)
Carga de conexiones	
Obligaciones de Urbanización	Las propias del ámbito

6. CONDICIONES VINCULANTES

Unidad de Actuación UA-3 Ensanche Sur

FICHA DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

POM EL CASAR

Denominación

Unidad de Actuación ENSANCHE SUR

Código

UA-3

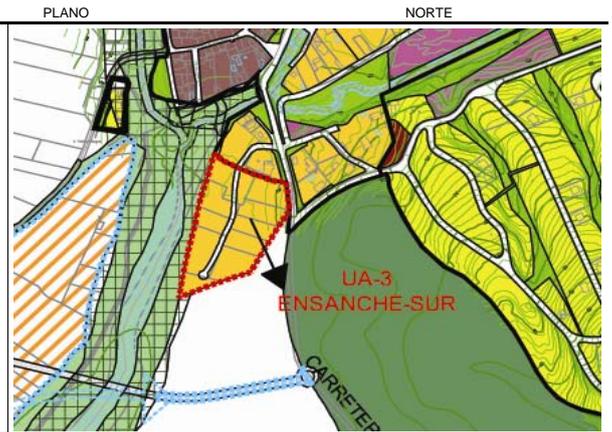
1. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Superficie	15.163m²	Clase de Suelo	URBANO
Sistemas Generales Interiores		Categoría de Suelo	No Consolidado Remitido
Sistemas Generales Exteriores Adscritos			
TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO	15.163m²		

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Se trata de los suelos en colindancia con el núcleo antiguo de la población cuyas características de ordenación y edificación no son suficientes para ser considerado como consolidado.

Se delimita el ámbito a fin de garantizar la consolidación del mismo en los términos legalmente exigibles.



3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Estado de Ordenación	Pendiente	Prioridad	
Instrumentos de Desarrollo	PAU (PERI + Pyto. Urbaniz)	Plazos	
	Pyto. de Reparcelación	Gestión	Indirecta

4.DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Zona	Residencial Unifamiliar RU2
Coefficiente de Edificabilidad bruta m ² /m ²	0,344 m²/m²
Densidad Bruta Viv/Ha	19,12 viv/ha
Número de viviendas programadas	29 viv.
% de Viviendas Protegidas	
Superficie edificable total (m ² E)	5.220 m²c
Área de Reparto	Independiente coincide con delimitación de la UA
Aprovechamiento Tipo Área de Reparto	0,344 m²/m²
% Usos Compatibles	

5. CESIONES OBLIGATORIAS

Sistemas Generales	
Equipamientos Públicos	1.044 m² (20 m²/100² edif)
Red Viaria	1.000 m²
Zonas Verdes	1.517 m² (10%)
Aprovechamiento tipo	1.160 m² de suelo (3 viv - 522 m² edificables)
TOTAL CESIONES	4.721 m² 31%
Carga de conexiones	
Obligaciones de Urbanización	Las propias del ámbito

6. CONDICIONES VINCULANTES

Unidad de Actuación UA-4 Ensanche Norte

FICHA DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

POM EL CASAR

Denominación

**Unidad de Actuación
ENSANCHE NORTE**

Código

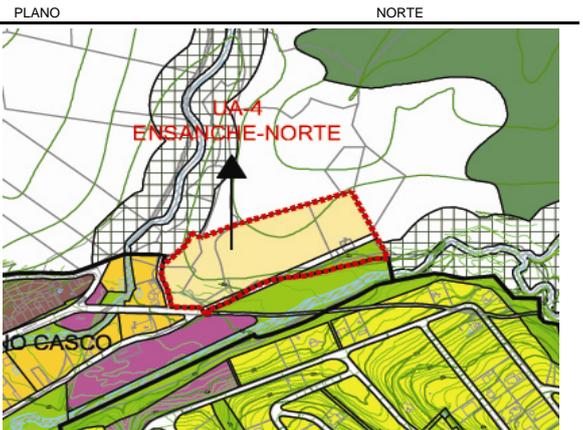
UA-4

1. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Superficie	23.880m²	Clase de Suelo	URBANO
Sistemas Generales Interiores		Categoría de Suelo	No Consolidado Remitido
Sistemas Generales Exteriores Adscritos			
TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO	23.880m²		

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Se trata de un ámbito previamente considerado urbano, cuyas condiciones de aprovechamiento se incrementan con respecto a las anteriores, debiendo, por tanto, desarrollarse en los términos exigibles por la legislación vigente.



3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Estado de Ordenación	Pendiente	Prioridad	
Instrumentos de Desarrollo	PAU (PERI + Pyto. Urbaniz.)	Plazos	
	Pyto. de Reparcelación	Gestión	Indirecta

4.DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Zona	Residencial Unifamiliar RU4
Coefficiente de Edificabilidad bruta m ² /m ²	0,213 m²/m²
Densidad Bruta Viv/Ha	8,79 viv/ha
Número de viviendas programadas	21 viv.
% de Viviendas Protegidas	
Superficie edificable total (m ² E)	5.105 m²c
Área de Reparto	Independiente coincide con delimitación de la UA
Aprovechamiento Tipo Área de Reparto	0,213 m²/m²
% Usos Compatibles	

5. CESIONES OBLIGATORIAS

Sistemas Generales	
Equipamientos Públicos	1.021 m² (20 m²/100 m²edif)
Red Viaria	3.068 m²
Zonas Verdes	2.388 m² (10%)
Aprovechamiento tipo	1.690 m² de suelo (2 viv - 510 m² edificables)
TOTAL CESIONES	8.667 m² (36,2%)
Carga de conexiones	
Obligaciones de Urbanización	Las propias del ámbito

6. CONDICIONES VINCULANTES

Unidad de Actuación UA-5 Lago del Jaral

FICHA DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

POM EL CASAR

Denominación	Unidad de Actuación LAGO del JARAL	Código	UA-5
--------------	---	--------	-------------

1. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Superficie	167.633m²	Clase de Suelo	URBANO
Sistemas Generales Interiores		Categoría de Suelo	No Consolidado con Ordenación Detallada
Sistemas Generales Exteriores Adscritos			
TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO	167.633m²		

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Corresponde a la parte del Plan Parcial del Lago del Jaral no desarrollada.

La necesidad de preservar las masas arbóreas existentes hace estrictamente necesario que se reordene de forma detallada el ámbito, debiéndose ampliar las cesiones previstas por la legislación.

PLANO NORTE



3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Estado de Ordenación	Ordenación Detallada	Prioridad	
Instrumentos de Desarrollo	PAU + Pyto. Reparcelación.	Plazos	
		Gestión	Indirecta

4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR

	Residencial Unifamiliar RU2 y RU5
Zona	
Coefficiente de Edificabilidad bruta m ² /m ²	0,167 m²/m²
Densidad Bruta Viv/Ha	8,35 viv/ha
Número de viviendas programadas	53 viv. + 87 viv. = 140 viv
% de Viviendas Protegidas	
Superficie edificable total (m ² E)	9.010 m² + 19.140 m² = 28.150 m²
Área de Reparto	Independiente coincide con delimitación de la UA
Aprovechamiento Tipo Área de Reparto	0,167 m²/m²
% Usos Compatibles	

5. CESIONES OBLIGATORIAS

Sistemas Generales	
Equipamientos Públicos	2.487 m² (Procede del Plan Parcial) (1)
Red Viaria	19.890m² (Procede del Plan Parcial)
Zonas Verdes	35.427m² (21% procede del PP) (1)
Aprovechamiento tipo	10.982m² de suelo (14 viv - 2.815 m² edificables)
TOTAL CESIONES	68.696m² (41%)
Carga de conexiones	Apartado 2.8.2. NNUU
Obligaciones de Urbanización	Los propios del ámbito y los que establece el Plan Director de Infraestructuras

6. CONDICIONES VINCULANTES

Se deberá suscribir Convenio Urbanístico de desarrollo con los acuerdos correspondientes de conexiones de infraestructura, incorporación a la Entidad de Conservación de Lago del Jaral y localización de cesiones de aprovechamiento.

Se deberá aportar un Estudio de Arbolado para preservar la masa arbórea.

(1) La superficie de equipamiento público y zona verde no se ajustan a la LOTAU porque proceden del Plan Parcial aprobado en su día, habiéndose delimitado la Unidad de Actuación exclusivamente para completar su urbanización y reordenar las zonas edificables para lograr la máxima protección del arbolado existente.

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

Sector S-1 Montezarzuela

FICHA DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

POM EL CASAR

Denominación	SECTOR MONTEZARZUELA	Código	S-1
--------------	---------------------------------	--------	------------

1. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Superficie del Sector	751.529m²	Clase de Suelo	URBANI ZABLE
Sistemas Generales Interiores		Categoría de Suelo	Delimitado, pero con ordenación indicativa no vinculante
Sistemas Generales Exteriores Adscritos			
TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO	751.529m²		

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Se trata de una parte del Plan Parcial de Montezarzueta aprobado definitivamente su ordenación detallada con anterioridad al presente POM, que cuenta con Proyecto de Urbanización aprobado, Proyecto de Reparcelación aprobado e inscrito. Parte del Plan ejecutado ha sufrido variaciones considerables en aras a proteger lo señalado por el Informe de Evaluación Ambiental emitido por la Consejería de Medio Ambiente.

La delimitación del Sector S-1 de Suelo Urbanizable corresponde únicamente a los terrenos del anterior Plan Parcial no ejecutados que carecen de arbolado protegido.

El POM incorpora una ordenación no vinculante que no exime de que contenga el PAU su Plan Parcial correspondiente.

PLANO

NORTE



3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Estado de Ordenación	Ordenación Detallada	Prioridad	Primer Desarrollo
Instrumentos de Desarrollo	PAU y Pyto. de Reparcelación	Plazos	Según Convenio
		Gestión	Indirecta

4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Zona	Residencial Unifamiliar (1)
Coefficiente de Edificabilidad bruta m ² /m ² del Sector	0,296 m²/m²
Densidad Bruta Viv/Ha del Sector	18,30 viv/ha
Número de viviendas programadas	1.375 viviendas
% de Viviendas Protegidas	(2)
Superficie edificable total (m ² E) del Sector	222.600 m²
Área de Reparto AR 1	Independiente solo para el sector S1
Aprovechamiento Tipo Área de Reparto	0,296 m²/m²
% Usos Compatibles	Terciario Comercial máximo
	5% de edificabilidad
Cesión al Ayto. de aprovechamiento	10% AT - 22.260 m² edif.
	262 viviendas protegidas

5. CESIONES OBLIGATORIAS

Sistemas Generales	
Equipamientos Públicos	45.652m² (20 m² por cada 100 m² edif)
Red Viaria	49.077m² (6,5%)
Zonas Verdes	75.652m² (10%) del Sector
Aprovechamiento tipo	262 viv. en 41.210 m² de suelo neto
TOTAL CESIONES	211.591m² (28,15%)
Carga de conexiones	Apartado 9.4 NNUU
Obligaciones de Urbanización	Las propias del Sector más las establecidas por el Plan Director de Infraestructuras.

6. CONDICIONES VINCULANTES

(1) A definir el grado por el PAU, con la posibilidad de desarrollar las manzanas mediante Conjuntos Integrados, conforme se regula en las Normas Urbanísticas, apartado 8.5.2 h).

Se establece una superficie de 70.000 m² de equipamiento privado con 7.000 m² de edificación sobre rasante con la obligación de respetar el arbolado existente y acompañar al proyecto de actuación en esta manzana un estudio de conservación o sustitución del arbolado existente.

La porción de suelo del extremo Este, se podrá desarrollar justificando en el Plan Parcial la realización del acceso a través del Sistema General destinado a zona de arbolado natural, con las correspondientes compensaciones de arbolado.

(2) Se podrá incrementar el número de viviendas protegidas mediante un Plan de Mejora del Sector que comporte un incremento máximo de un 33% sobre las viviendas programadas de titularidad privada, para destinar este incremento exclusivamente a viviendas de protección oficial.

Sector S-2 Fuente del Rosario

FICHA DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

POM EL CASAR

Denominación	SECTOR FUENTE del ROSARIO	Código	S-2
--------------	--------------------------------------	--------	------------

1. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Superficie del Sector	680.970m²	Clase de Suelo	URBANIZABLE
Sistemas Generales Interiores	74.146m²	Categoría de Suelo	Delimitado
Sistemas Generales Exteriores Adscritos	144.297m²		
TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO	899.413m²		

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Se trata de un Sector que se plantea con una densidad de viviendas que la LOTAU determina como baja, pero más elevada que el resto de los Sectores propuestos e imponiendo la obligación de llevar a cabo la ejecución de viviendas con algún régimen de Protección Pública.

PLANO NORTE



3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Estado de Ordenación	Pendiente	Prioridad	Primer Desarrollo
Instrumentos de Desarrollo	PAU y Pyto. de Reparcelación	Plazos	
		Gestión	Indirecta

4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Zona	Residencial Unifamiliar (1)
Coefficiente de Edificabilidad bruta m ² /m ² del Sector	0,26 m²/m²
Densidad Bruta Viv/Ha del Sector	13,20 viv./Ha.
Número de viviendas programadas	899 viv. (3)
% de Viviendas Protegidas	30%
Superficie edificable total (m ² E) del Sector	179.833 m²c
Área de Reparto AR2	Independiente solo para el Sector S-2
Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto	0,20m²/m²
% Usos Compatibles	Terciario Comercial 12% máximo del suelo neto y situado frente a la carretera M-320

5. CESIONES OBLIGATORIAS

Sistemas Generales	218.443 m² (24,29%) (4)
Red Viaria	Máx. 10% de superficie Sector
Equipamientos Públicos	20m²/100m² Edif.
Zonas Verdes	10% S/Sector 10% sobre aprovechamiento lucrativo
Aprovechamiento tipo	lucrativo
TOTAL CESIONES	(2)
Carga de conexiones	Apartado 9.4 NNUU
Obligaciones de Urbanización	Las propias del Sector más las señaladas por el Plan Director.

6. CONDICIONES VINCULANTES

- (1) A definir el grado por el PAU, con la posibilidad de los desarrollos de manzanas en conjuntos integrados, conforme se regula en las Normas Urbanísticas, apartado 8.5.2 h).
- (2) El suelo neto para los propietarios no podrá ser inferior al 43% del suelo suelo bruto. Se desarrollará en dos unidades de ejecución de acuerdo con las condiciones que se describen en Fichas Independientes.
- (3) Se podrá incrementar el número de viviendas protegidas mediante un Plan de Mejora del Sector que comporte un incremento máximo de un 33% sobre las viviendas programadas de titularidad privada, para destinar este incremento exclusivamente a viviendas de protección oficial.
- (4) Los sistemas generales interiores se destinarán a red viaria y los sistemas generales externos a parque urbano. Se subdivide la ordenación en dos unidades de actuación para su ejecución por fases en cumplimiento de las exigencias señaladas por los informes sectoriales (CHT).
Se subdivide la ordenación en dos unidades de actuación para su ejecución por fases en cumplimiento de las exigencias señaladas en los informes sectoriales (CHT).

FICHA DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

POM EL CASAR

Denominación

SECTOR FUENTE DEL ROSARIO UNIDAD DE ACTUACIÓN 1

Código

S2-UA1

1. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Superficie de la Unidad de Ejecución	349.278
Sistemas Generales Interiores adscritos a la Unidad	10.722
Sistemas Generales Exteriores Adscritos	-
TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO	360.000

Clase de Suelo	URBANI ZABLE
Categoría de Suelo	Delimitado

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

El objetivo de la delimitación de esta Unidad de Ejecución es permitir el desarrollo inmediato de la misma por contar actualmente con recursos hídricos según la Confederación Hidrográfica del Tajo.

PLANO

NORTE



3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Estado de Ordenación	Pendiente
Instrumentos de Desarrollo	PAU de la totalidad del Sector S-2 y Pyto. de Reparcelación

Prioridad	Primer Desarrollo
Plazos	
Gestión	Indirecta

4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Zona	Residencial Unifamiliar
Coefficiente de Edificabilidad bruta m ² /m ²	0,26 m²/m²
Densidad Máxima Bruta Viv/Ha	15,46 viv/ha
Número de viviendas programadas	540
% de Viviendas Protegidas	30%
Superficie edificable total (m ² E)	92.238
Área de Reparto AR2	
Aprovechamiento Tipo Área de Reparto	0,20m²/m²
% Usos Compatibles	Los establecidos por la ficha del Sector

5. CESIONES OBLIGATORIAS

Sistemas Generales	
Equipamientos Públicos	
Red Viaria	
Zonas Verdes	
Aprovechamiento tipo	Se determinarán y justificarán en el Plan Parcial del Sector
TOTAL CESIONES	
Carga de conexiones	Apartado 9.4 NNUU
Obligaciones de Urbanización	Las propias del Sector más las establecidas por el Plan Director de Infraestructuras.

6. CONDICIONES VINCULANTES

Serán vinculantes todas las condiciones establecidas en la Ficha general del Sector 2 Fuente del Rosario.

Se deberá ordenar en esta unidad a nivel de Plan Parcial (alternativa técnica) conjuntamente en la totalidad del Sector delimitado, sin perjuicio de su ejecución independiente.

El Plan Parcial justificará el aprovechamiento patrimonializable para los titulares de esta Unidad en función del reparto equitativo de los aprovechamientos lucrativos totales del Sector.

La delimitación de las Unidades de Actuación podrá modificarse justificadamente en el PAU en base al reparto de aprovechamiento del Sector que proponga y las condiciones lógicas de ejecución de las infraestructuras.

FICHA DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

POM EL CASAR

Denominación

SECTOR FUENTE DEL ROSARIO UNIDAD DE ACTUACIÓN 2

Código

S2-UA2

1. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Superficie de la Unidad de Ejecución	331.692	Clase de Suelo	URBANI ZABLE
Sistemas Generales Interiores	63.424	Categoría de Suelo	Delimitado
Sistemas Generales Exteriores Adscritos	144.297		
TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO	539.413		

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

PLANO

NORTE



3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Estado de Ordenación	Pendiente	Prioridad	Segundo Desarrollo
Instrumentos de Desarrollo	PAU se ha presentado para desarrollar la UA-1	Plazos	
		Gestión	Indirecta

4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Zona	Residencial Unifamiliar
Coefficiente de Edificabilidad bruta m ² /m ²	0,26 m²/m²
Densidad Bruta Viv/Ha	10,82 viv/ha
Número de viviendas	359 viv
% de Viviendas Protegidas	30%
Superficie edificable total (m ² E)	87.594
Área de Reparto AR2	
Aprovechamiento Tipo Área de Reparto	0,20m²/m²
% Usos Compatibles	

5. CESIONES OBLIGATORIAS

Sistemas Generales	207.721
Red Viaria	
Equipamientos Públicos	
Zonas Verdes	
Aprovechamiento tipo	
TOTAL CESIONES	
Carga de conexiones	Apartado 9.4 NNUU
Obligaciones de Urbanización	Las propias del Sector más las señaladas por el Plan Director.

6. CONDICIONES VINCULANTES

El desarrollo de esta Unidad deberá justificar las dotaciones de suministro de agua con carácter previo a su iniciación.

La delimitación de las Unidades de Actuación podrá modificarse justificadamente en el PAU en base al reparto de aprovechamiento del Sector que proponga y las condiciones lógicas de ejecución de las infraestructuras.

Sector S-3 Llano de la Muela

FICHA DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

POM EL CASAR

Denominación

SECTOR LLANO de la MUELA

Código

S-3

1. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Superficie del Sector	914.280m²
Sistemas Generales Interiores	39.847m²
Sistemas Generales Exteriores Adscritos	878.400m²
TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO	1.832.527m²

Clase de Suelo	URBANIZABLE
Categoría de Suelo	Delimitado

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

PLANO

NORTE

Se trata de un espacio de clara vocación de crecimiento, que estructurará el territorio de forma global, conectando espacios consolidados actualmente, donde la tipología edificatoria deberá dar respuesta a las necesidades del ámbito en continuidad tipológica con los ámbitos colindantes.



3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Estado de Ordenación	Pendiente
Instrumentos de Desarrollo	PAU y Pyto. de Reparcelación

Prioridad	Primer Desarrollo
Plazos	
Gestión	Indirecta

4.DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Zona	Residencial Unifamiliar (1)
Coefficiente de Edificabilidad bruta m ² /m ²	0,27 m²/m²
Densidad Bruta Viv/Ha	13,3 viv./Ha.
Número de viviendas programadas	1.217 viv.
% de Viviendas Protegidas	(2)
Superficie edificable total (m ² E)	246.855 m²C
Área de Reparto AR-3	Independiente solo para el Sector S-3
Aprovechamiento Tipo Área de Reparto	0,1347 m²/m²
% Usos Compatibles	

5. CESIONES OBLIGATORIAS

Sistemas Generales	914.247 (49,9%) (3)
Red Viaria	Máx. 10% superficie de Sector
Equipamientos Públicos	20m²/100m² Edif.
Zonas Verdes	10% S/ Sector
Aprovechamiento tipo	10% sobre aprovech. Lucrativo
TOTAL CESIONES	

Carga de conexiones	Apartado 9.4 NNUU
Obligaciones de Urbanización	Las propias del Sector más las establecidas por el Plan Director.

6. CONDICIONES VINCULANTES

(1) Se definirá el grado en el PAU, y se cumplirá en lo señalado en el Convenio Urbanístico de Montezarzuola en cuanto a la imputación de Sistemas Generales Exteriores y sus especificaciones de cesiones y aprovechamientos, pudiendo hacerse Conjuntos Integrados conforme se regula en las Normas Urbanísticas, apartado 8.5.2 h).

(2) Se podrá incrementar el número de viviendas protegidas mediante un Plan de Mejora del Sector que comporte un incremento máximo de un 33% sobre las viviendas programadas de titularidad privada, para destinar este incremento exclusivamente a viviendas de protección oficial.

A los propietarios de suelo sin Convenio Urbanístico procedentes de Montezarzuola, les corresponde una densidad neta patrimonializable de 9,1 viv./Ha.

A los propietarios situados en el propio Sector del Llano de la Muela les corresponde una densidad neta patrimonializable de 5,4viv./Ha.

(3) Los sistemas generales interiores se destinan a red viaria y los sistemas generales exteriores a espacio natural arbolado.

Sector S-4 La Llanada

FICHA DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

POM EL CASAR

Denominación	SECTOR LA LLANADA	Código	S-4
--------------	------------------------------	--------	------------

1. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Superficie del Sector	1.784.016m²	Clase de Suelo	URBANI ZABLE
Sistemas Generales Interiores	214.922m²	Categoría de Suelo	Delimitado
Sistemas Generales Exteriores Adscritos			
TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO	1.998.938m²		

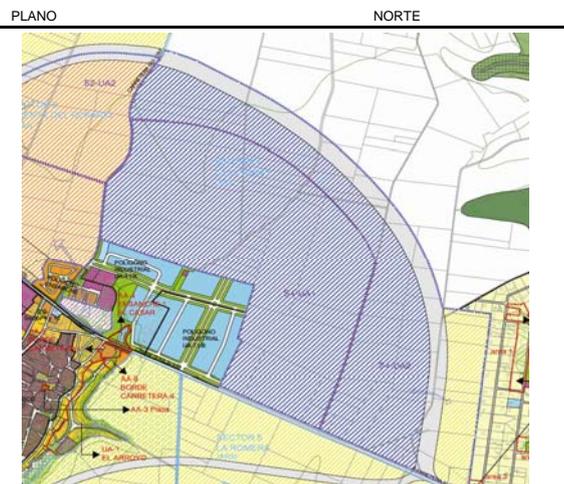
2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Se destina a constituir el área de actividades económicas del municipio, ubicado en colindancia con el actual suelo de uso industrial, pero diversificando estos usos, permitiendo los comerciales y terciarios de forma que se consiga un espacio urbano que potencie la creación de empleo y actividad económica en el municipio.

Los suelos destinados a equipamiento del Sector se deberán ubicar en el frente de la actual carretera de Mesones y se destinarán a Recinto Ferial.

Se deberá regularizar el trazado de la actual carretera de Mesones mediante un viario estructurante, compartido con el Sector Fuente del Rosario.

Una pequeña parte del aprovechamiento del Sector se destina a residencial, y se ubicará en colindancia con el polígono de Valdelosllanos en los suelos que se ubican hasta la futura infraestructura viaria.



3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Estado de Ordenación	Pendiente	Prioridad	Primer Desarrollo
Instrumentos de Desarrollo	PAU y Pyto. de Reparcelación	Plazos	
		Gestión	Indirecta

4.DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Zona	Actividades Económicas
Coefficiente de Edificabilidad bruta m ² /m ²	0,392 m²/m²
Densidad Bruta Viv/Ha	-
Número de viviendas programadas	170 viv.
% de Viviendas Protegidas	-
Superficie edificable total (m ² E)	699.620 m²c
Área de Reparto AR 4	Independiente solo para el Sector S-4
Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto	0,349 m²/m²
% Usos Compatibles	7,5 % de suelo neto a suelo Residencial Unifamiliar RU4

5. CESIONES OBLIGATORIAS

Sistemas Generales	214.922 m² (10,75%) (3)
Red Viaria	-
Equipamientos Públicos	(1)
Zonas Verdes	(1)
Aprovechamiento tipo	10% sobre aprovech. Lucrativos
TOTAL CESIONES	(2)
Carga de conexiones	Apartado 9.4 NNUU
Obligaciones de Urbanización	Las propias del Sector y las que determinen el Plan Director de Infraestructuras.

6. CONDICIONES VINCULANTES

- Se destinará un 7,5% máximo de la superficie neta a usos residenciales.
- Se ubicará frente a la carretera de Mesones un Recinto Ferial.
- (1) Se aplicarán a cada uso permitido las condiciones establecidas por el Reglamento de Planeamiento.
- (2) El suelo neto para los propietarios no podrá ser inferior al 60% de la superficie bruta del ámbito. Se desarrollará en dos unidades de ejecución de acuerdo con las condiciones que se describen en Fichas Independientes.
- (3) Se destinarán los sistemas generales interiores a red viaria. Se subdivide la ordenanza en dos unidades de actuación para la ejecución del Sector por fases en cumplimiento de las exigencias señaladas por los informes sectoriales (CHT).

FICHA DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

POM EL CASAR

Denominación	Código
SECTOR LA LLANADA UNIDAD DE ACTUACIÓN 2	S4-UA2

1. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Superficie	754.016	Clase de Suelo	URBANIZABLE
Sistemas Generales Interiores	214.922	Categoría de Suelo	Delimitado
Sistemas Generales Exteriores Adscritos			
TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO	968.938		

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

PLANO

NORTE



3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Estado de Ordenación	Pendiente El PAU se ha presentado para desarrollar la UA-1	Prioridad	Segundo Desarrollo
Instrumentos de Desarrollo		Plazos	
		Gestión	Indirecta

4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Zona	Actividades Económicas
Coefficiente de Edificabilidad bruta m ² /m ²	0,392 m²/m²
Densidad Bruta Viv/Ha	
Número de viviendas	
% de Viviendas Protegidas	
Superficie edificable total (m ² E)	242.262
Área de Reparto AR4	
Aprovechamiento Tipo Área de Reparto	0,349 m²/m²
% Usos Compatibles	

5. CESIONES OBLIGATORIAS

Sistemas Generales	214.922 (1)
Red Viaria	
Equipamientos Públicos	
Zonas Verdes	
Aprovechamiento tipo	
TOTAL CESIONES	
Carga de conexiones	Apartado 9.4 NNUU
Obligaciones de Urbanización	Las propias del Sector y las que determinen el Plan Director de Infraestructuras.

6. CONDICIONES VINCULANTES

El desarrollo de esta Unidad deberá justificar las dotaciones de suministro de agua con carácter previo a su iniciación.

(1) Los sistemas generales se destinarán a red viaria.

La delimitación de las Unidades de Actuación podrá modificarse justificadamente en el PAU en base al reparto de aprovechamiento del Sector que proponga y las condiciones lógicas de ejecución de las infraestructuras.

Sector S-5 La Romera

FICHA DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

POM EL CASAR

Denominación

**SECTOR
LA ROMERA**

Código

S-5

1. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Superficie del Sector	2.647.655 m²	Clase de Suelo	URBANIZABLE
Sistemas Generales Interiores	83.892 m²	Categoría de Suelo	Delimitado
Sistemas Generales Exteriores Adscritos	(1)		
TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO	2.731.547 m²		

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

PLANO

NORTE

Se pretende unir el núcleo consolidado de El Casar con las Urbanizaciones Montecalderón y Montezarzuela con el fin de estructurar el municipio de forma coherente y continua.

La tipología edificatoria deberá dar continuidad a los ámbitos colindantes, debiendo ser preferentemente unifamiliar aislada.

Los espacios libres se ubicarán en la parte norte colindante con el suelo consolidado preservando las vistas del núcleo, en la zona definida en los planos de calificación.



3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Estado de Ordenación	Pendiente	Prioridad	Desarrollo supeditado
Instrumentos de Desarrollo	PAU y Pyto. de Reparcelación	Plazos	
		Gestión	Indirecta

4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Zona	Residencial Unifamiliar (3)
Coefficiente de Edificabilidad bruta m ² /m ²	0,172 m²/m²
Densidad Bruta Viv/Ha	7,66 m/Ha
Número de viviendas programadas	2.023 viv
% de Viviendas Protegidas	(4)
Superficie edificable total (m ² E)	455.403 m²
Área de Reparto AR-5	Conjunto para los Sectores S-5 y S-6
Aprovechamiento Tipo de Área de Reparto	0,135 m²/m²
% Usos Compatibles	

5. CESIONES OBLIGATORIAS

Sistemas Generales	725.707 m² (21,5%) (5)
Red Viaria	Max. 10% de la superficie del Sector
Equipamientos Públicos	20 m²/100 m² de edificación
Zonas Verdes	> 10% s/ Sector
Aprovechamiento tipo	10% sobre aprovech. lucrativos
TOTAL CESIONES	(2)
Carga de conexiones	Apartado 9.4 NNUU
Obligaciones de Urbanización	Las propias del Sector y las que determinen el Plan Director de Infraestructuras.

6. CONDICIONES VINCULANTES

(1) Corresponden a este Sector 641.815 m² de Sistemas Generales de Espacios Arbolados Naturales a compensar, lo que supone que el ámbito final compensable en el Área de Reparto tiene una superficie de 3.373.362 m² sobre la que se aplican los parámetros de edificabilidad y densidad.

(2) El suelo neto para los propietarios no podrá ser inferior al 43% del suelo bruto.

(3) Se definirá el grado en el PAU, y se podrán realizar Conjuntos Integrados, conforme se regula en las Normas Urbanísticas, apartado 8.5.2 h).

(4) Se podrá incrementar el número de viviendas protegidas mediante un Plan de Mejora del Sector que comporte un incremento máximo de un 33% sobre las viviendas programadas de titularidad privada, para destinar este incremento exclusivamente a viviendas de protección oficial.

Se deberá conectar el viario con la porción Este del Sector S-1 de Montezarzuela y coordinar los accesos y los cruces con las urbanizaciones colindantes.

(5) Los sistemas generales interiores se destinarán a red viaria y los sistemas generales exteriores a espacios naturales arbolados.

Sector S-6 El Chaparral

FICHA DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

POM EL CASAR

Denominación	SECTOR EL CHAPARRAL	Código	S-6
--------------	--------------------------------	--------	------------

1. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Superficie del Sector	828.297 m²	Clase de Suelo	URBANIZABLE
Sistemas Generales Interiores	37.909 m²	Categoría de Suelo	Delimitado
Sistemas Generales Exteriores Adscritos	53.749 m² (1)		
TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO	919.955 m²		

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

PLANO

NORTE

Le plantea en colindancia con el polígono Las Colinas, colaborando a la consecución de la continuidad de los espacios urbanos.

Los suelos destinados a equipamientos podrán destinarse a viviendas de protección de promoción pública.



3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Estado de Ordenación	Pendiente	Prioridad	Desarrollo supeditado
Instrumentos de Desarrollo	PAU y Pyto. de Reparcelación	Plazos	
		Gestión	Indirecta

4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Zona	Residencial Unifamiliar (3)
Coefficiente de Edificabilidad bruta m ² /m ²	0,189 m²/m²
Densidad Bruta Viv/Ha	8,43 m/Ha
Número de viviendas programadas	698 viv
% de Viviendas Protegidas	(4)
Superficie edificable total (m ² E)	157.060 m²
Área de Reparto AR-5	Conjunto para los Sectores S-5 y S-6
Aprovechamiento Tipo Área de Reparto	0,135m²/m²
% Usos Compatibles	

5. CESIONES OBLIGATORIAS

Sistemas Generales	335.106 m² (28,8%) (5)
Red Viaria	Max. 10% de la superficie de Sector
Equipamientos Públicos	20 m²/100 m² de edific.
Zonas Verdes	> 10% s/ Sector
Aprovechamiento tipo	10% sobre aprov. Lucrativos
TOTAL CESIONES	(2)
Carga de conexiones	Apartado 9.4 NNUU
Obligaciones de Urbanización	Las propias del Sector y las que determinen el Plan Director de Infraestructuras.

6. CONDICIONES VINCULANTES

- (1) Corresponden adscritos además a este Sector 243,448 m² de Sistemas Generales de Espacios Arbolados Naturales a compensar, lo que supone que el ámbito final compensable en el Área de Reparto tiene una superficie de 1.163.403.
- (2) El suelo neto para los propietarios no podrá ser inferior al 43% del suelo bruto.
- (3) Se definirá el grado en el PAU, y se podrá realizar Conjuntos Integrados, conforme se regula en las Normas Urbanísticas, apartado 9.5.2 h).
- (4) Se podrá incrementar el número de viviendas protegidas mediante un Plan de Mejora del Sector que comporte un incremento máximo de un 33% sobre las viviendas programadas de titularidad privada, para destinar este incremento exclusivamente a viviendas de protección oficial.
- (5) Los sistemas generales interiores se destinarán a red viaria y los sistemas generales exteriores a espacios naturales arbolados.

Sector S-7 El Muleto

FICHA DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

POM EL CASAR

Denominación	Código
SECTOR EL MULETO	S-7

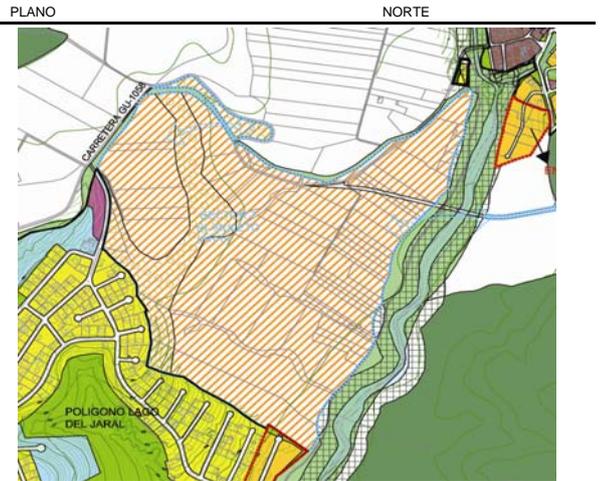
1. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Superficie del Sector	511.341 m²	Clase de Suelo	URBANIZABLE
Sistemas Generales Interiores		Categoría de Suelo	Delimitado
Sistemas Generales Exteriores Adscritos	5.000		
TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO	516.341 m²		

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Situado en Mesones dará continuidad al núcleo contiguo con la urbanización Lago del jaral.

Garantizará la conexión viaria con el casco que deberá transcurrir paralela al arroyo.



3. CONDICIONES DE DESARROLLO

Estado de Ordenación	Pendiente	Prioridad	Primer Desarrollo
Instrumentos de Desarrollo	PAU y Pyto. de Reparcelación	Plazos	
		Gestión	Indirecta

4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Zona	Residencial Unifamiliar (2)
Coefficiente de Edificabilidad bruta m ² /m ²	0,2019 m²/m²
Densidad Bruta Viv/Ha	10,09 viv/Ha
Número de viviendas programadas	516 viv
% de Viviendas Protegidas	(3)
Superficie edificable total (m ² E)	103.268 m²
Área de Reparto AR-6	Independiente solo paradel Sector S-7
Aprovechamiento Tipo de Área de Reparto	0,20 m²/m²
% Usos Compatibles	

5. CESIONES OBLIGATORIAS

Sistemas Generales	5.000 m² (4)
Red Viaria	Max. 10% de la superficie del Sector
Equipamientos Públicos	20 m²/100 m² de edific.
Zonas Verdes	> 10% s/ Sector
Aprovechamiento tipo	10% sobre aprov. Lucrativos
TOTAL CESIONES	(1)
Carga de conexiones	Apartado 9.4 NNUU
Obligaciones de Urbanización	Las propias del Sector y las que determinen el Plan Director de Infraestructuras.

6. CONDICIONES VINCULANTES

- (1) El suelo neto para los propietarios no podrá ser inferior al 55% del suelo bruto.
- (2) Se definirá el grado en el PAU, y se podrán realizar Conjuntos Integrados, conforme se regula en las Normas Urbanísticas, apartado 8.5.2 h).
- (3) Se podrá incrementar el número de viviendas protegidas mediante un Plan de Mejora del Sector que comporte un incremento máximo de un 33% sobre las viviendas programadas de titularidad privada, para destinar este incremento exclusivamente a viviendas de protección oficial.
- (4) Los sistemas generales adscritos se destinarán a red viaria.