

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DEL RETAMAR
PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

NORMAS URBANÍSTICAS

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DEL RETAMAR
PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I: GENERALIDADES.

CAPÍTULO 1: MARCO FÍSICO.

1.1.1. *Ámbito (OE)*

Estas Normas Urbanísticas serán de aplicación en todo el ámbito ocupado por el término municipal de Santa Cruz del Retamar (Toledo). Son parte integrante del Plan de Ordenación Municipal del mencionado municipio, que sustituye a las Normas Subsidiarias Municipales, las cuales han estado vigentes hasta el momento de la aprobación de este documento.

1.1.2. *Desarrollo del POM. (OE)*

El desarrollo y ejecución de este Plan de Ordenación Municipal corresponde al Ayuntamiento de Santa Cruz del Retamar, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las Leyes estatales y autonómicas vigentes, reguladoras de esta materia; y en estas Normas Urbanísticas.

1.1.3. *Competencias. (OE)*

Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, corresponde a la autoridad urbanística autonómica y, en su caso, a la central, el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan de Ordenación Municipal persiguen.

CAPÍTULO 2: PRELIMINARES.

SECCIÓN 1. ABREVIATURAS.

1.2.1. Significados. (OD)

Las abreviaturas empleadas a lo largo de estas Normas Urbanísticas tienen los siguientes significados:

- **TRLS:** Texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, 2/2008, de 20 de Junio.
- **LS:** Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana (RD 1346/76). De referencia sólo para los Reglamentos vigentes.
- **LRSV:** Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (Ley estatal 6/1998, de 13 de abril).
- **LOTAU:** Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla- La Mancha. Adaptada por la Ley 1/2003 de Modificación de la Ley 2/1998, publicada en el DOCM el 27/1/2003, en vigor desde el 25/3/2003. Las referencias a la LOTAU se entienden hechas al texto refundido.
- **TRLOTAU:** Decreto Legislativo 1/2004 de 28 de diciembre de 2004, Texto Refundido de la LOTAU (DOCM 13 de 19-01-2005), modificado por la Ley 7/2005, de 7 de julio (DOCM 264 de 31-12-2005) y por la Ley 2/2009 de 14 de mayo (DOCM 98 de 25-05-2009).
- **RP:** Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU.
- **RG:** Reglamento de Gestión de la LS.
- **RD:** Reglamento de Disciplina Urbanística de la LS.
- **RSR:** Decreto 242/2004, de 27-07-2004, por el que se aprueba el Reglamento de suelo rústico del TRLOTAU, modificado por el Decreto 177/2010, de 01/07/2010, por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico
- **REIA:** Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999, de 8-4-1999, de Evaluación del Impacto Ambiental de Castilla – La Mancha
- **POM:** Plan de Ordenación Municipal.
- **PAU:** Programa de Actuación Urbanizadora.
- **PP:** Plan Parcial.
- **PE:** Plan Especial.
- **ED:** Estudio de Detalle.
- **PU:** Proyecto de Urbanización.
- **COACM:** Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla - La Mancha.
- **JCCM:** Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha.
- **FO:** Fuera de Ordenación.
- **SU:** Suelo urbano.
- **SUC:** Suelo urbano consolidado.
- **SUNC:** Suelo urbano no consolidado.
- **SUB:** Suelo Urbanizable.
- **SR:** Suelo Rústico
- **PERI:** Plan Especial de Reforma Interior.

- **ZOU:** Zona de ordenación urbanística.
- **OE:** Ordenación estructural
- **OD:** Ordenación detallada.
- **SG:** Sistemas Generales
- **UA:** Unidad de Actuación.
- **UG:** Unidad de Gestión.
- **AT:** Aprovechamiento tipo
- **LRJ y PAC:** Ley del Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común.
- **CAT:** Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- **CTE:** Código Técnico de la Edificación

SECCIÓN 2. RÉGIMEN Y DESARROLLO DEL POM.

1.2.2. Planeamiento anterior. (OE)

El presente texto del Plan de Ordenación Municipal (POM) viene a sustituir a las anteriores Normas Subsidiarias Municipales (vigentes hasta la aprobación definitiva de este documento de planeamiento). A partir del acuerdo del Ayuntamiento por el que se somete a información pública el POM, la concesión de licencia para cualesquiera de los actos contemplados en las Normas Urbanísticas deberá satisfacer la de ambos documentos mencionados, hasta el momento de la aprobación definitiva del POM; en el que se entenderá sustituido el anterior instrumento de planeamiento municipal por éste, a todos los efectos no sujetos a tratamiento transitorio.

1.2.3. Marco jurídico. (OE)

El Plan de Ordenación Municipal se ha redactado de acuerdo con el ordenamiento jurídico vigente. Las referencias a la Ley del Suelo han de entenderse hechas al TRRLOTAU. Las referencias a los Reglamentos han de entenderse hechas al Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU, aprobado por Decreto 248/2004 de 14-09-2004, al Reglamento de Suelo Rústico y a los Reglamentos de Gestión y Disciplina aprobados por RR DD 3288/78 y 2187/1978 respectivamente, y actualizados mediante tabla de vigencias según R.D. 304/1993, de 26 de febrero. En lo no previsto por estas Normas Urbanísticas y, en general, por el Plan de Ordenación Municipal, son de aplicación las normas vigentes en materia de vivienda, medio ambiente y estética, así como en materia de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Para la referencia que en estas Normas se hace a los textos legales, sobre régimen de suelo y ordenación urbana, se ha utilizado la Tabla de Concordancias elaborada por la administración regional castellano-manchega, y distribuida por la Dirección General de Administración Local; en dicha Tabla se establecen los artículos vigentes de los tres textos legales (TRLS, LS, LOTAU).

1.2.4. Documentos del POM. (OE)

El POM está integrado por los siguientes documentos:

1. *Memoria Informativa y Justificativa.*
2. *Planos de información.*
3. *Normas Urbanísticas.*
4. *Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.*

5. Planos de Ordenación.

1.2.5. Vigencia. (OE)

El POM tiene vigencia indefinida, una vez publicado el acuerdo de aprobación definitiva. Procederá la revisión del Plan de Ordenación Municipal 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 cualesquiera de los siguientes casos:

- a) Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en este POM.
- b) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en este Plan de Ordenación Municipal .
- c) Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista.
- d) Variaciones en la clasificación del suelo que respondan al interés general municipal o regional.
- e) Variaciones en la clasificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o de la edificabilidad en una zona, o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, zonas verdes o equipamientos de uso público y que respondan al interés general municipal o regional.
- f) Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales del Plan de Ordenación Municipal amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.
- g) Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos que eventualmente puedan ser fijados para el desarrollo y ejecución de las Unidades de Gestión, Polígonos y/o Sectores.

Los supuestos contenidos en los apartados c), d) y e) pudieran ser resolubles mediante modificación de Plan, siempre que no supongan una reconsideración total de la ordenación establecida. En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de este POM en base a los supuestos anteriores, será necesario que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 40 y 41 del TRLOTAU.

1.2.6. Modificaciones. (OE)

Si las circunstancias lo exigen, se podrá modificar cualquier elemento del Plan de Ordenación Municipal. El alcance de la modificación deberá ser coherente con lo previsto para estos casos con lo establecido en el art. 41 del TRLOTAU y en el art. 119 del RP. La coherencia deberá justificarse expresamente.

- a) La modificación del Plan de Ordenación Municipal deberá tener, al menos, el grado de precisión propio de este documento, y comprender un estudio que exponga la incidencia de las nuevas determinaciones en la ordenación establecida.
- b) Los proyectos de modificación se tramitarán con el mismo procedimiento que el Plan que modifican, de acuerdo a lo establecido en el art. 36 del TRLOTAU y conforme se especifica en el art. 39.1 de la *misma: Régimen de Innovación de la Ordenación establecida en los planes*, y cumplir las condiciones establecidas en el mismo art. 39.

1.2.7. Plazos. (OE)

No obstante la vigencia indefinida del POM, sus especificaciones para la instrumentación de ciertos aspectos del mismo se ven sujetas a los plazos que para cada caso se establecen. En tanto no se produce esta revisión, los plazos establecidos serán respetados para la total seguridad del tráfico jurídico, estando vinculados los derechos de los particulares al efectivo cumplimiento de aquellos, sin que proceda alegar derecho a indemnización motivado por la caducidad de los mencionados derechos, siempre que ésta no se haya producido por causas imputables a la Administración.

1.2.8. Ejecutividad del POM. (OE)

El POM es ejecutivo desde el mismo instante de su aprobación. Dicha ejecutividad implica que sus previsiones son inmediatamente eficaces una vez llevada a cabo su publicación en el Diario Oficial de Castilla - La Mancha (D.O.C.M.) y en el Boletín Oficial de la Provincia (B.O.P.), en los términos expuestos en el art 42 del TRLOTAU. La delimitación de Sectores, Polígonos o Unidades de Actuación lleva implícita la posibilidad de ocupación de los terrenos necesarios, en particular por lo que se refiere a los integrantes de la infraestructura del territorio ordenado.

1.2.9. Obligatoriedad del POM. (OE)

La obligatoriedad significa el deber jurídicamente exigible, por parte cualquier persona física o jurídica, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones adjetivas y sustantivas, tanto por la Administración Pública en cualesquiera de sus esferas y grados, como por los particulares administrados, ejercitando la acción pública. Este efecto supone, además, la vinculación a las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal tanto de los terrenos afectados por el mismo, como de los planes que desarrollan el POM y de los proyectos de urbanización.

1.2.10. Suspensión del Plan de Ordenación Municipal. (OE)

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por el Consejero competente de la JCCM, previos los trámites oportunos, éste podrá suspender la vigencia de este POM o de los Planes y Proyectos que lo desarrollen, en la forma, plazos y efectos señalados en el artº 43 del TRLOTAU y en el art. 123 del RP, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión.

SECCIÓN 3. PUBLICIDAD DE LA DOCUMENTACIÓN.**Epígrafe 1. Solicitud de información.****1.2.11. El POM como documento público.(OE)**

Todos los documentos del Plan de Ordenación Municipal son públicos, y todo administrado tendrá derecho a consultar, en las oficinas municipales, la documentación completa del POM, y a que el Ayuntamiento le informe por escrito, y previo pago de las correspondientes tasas si así procediese, del régimen urbanístico aplicable a una finca, Unidad de Gestión o Sector.

Epígrafe 2. Acciones y recursos y peticiones de los particulares.

1.2.12. Solicitud de información. (OD)

La persona que se propusiera realizar actos sujetos a licencia y, en particular, los propietarios de las fincas, sus administradores y técnicos encargados de la redacción de proyectos, podrán solicitar que el Ayuntamiento les informe por escrito, previo pago de las correspondientes tasas, sobre cualquier duda técnica a que pudiera dar lugar la aplicación de lo dispuesto en estas Normas para el caso concreto que se contemple. Las peticiones deberán ir acompañadas de un plano de situación de la finca o Sector, a escala no menor de 1/2.000 para suelo urbano y urbanizable y 1/10.000 para suelo rústico.

1.2.13. Cédula urbanística. (OD)

Las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas se podrán acreditar, a efectos del otorgamiento de licencias, mediante cédula urbanística, cuando esta estuviere implantada, previa aprobación de la Ordenanza correspondiente.

1.2.14. Publicidad. (OD)

La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión, que se refiera a venta de parcelas, edificadas o sin edificar, solares, pisos y locales comerciales o industriales deberá expresar, en todo caso, la fecha de aprobación definitiva del PP y del PU cuando se trate de Suelo Urbanizable; o del Plan Especial de Reforma Interior, ED y PU cuando se trate de Suelo Urbano y sujeto a ese desarrollo.

1.2.15. Información sobre las licencias en la obra. (OD)

Asimismo, las obras de demolición, edificación y rehabilitación, y al objeto de facilitar la acción popular, dispondrán de un cartel en el que se exprese el órgano administrativo que otorgó la licencia, número y fecha de expedición, y titular de la misma (artº 201 del TRLOTAU). En su caso, se hará mención de las preceptivas autorizaciones complementarias, si las hubiere. El incumplimiento de estas prescripciones será considerado como infracción urbanística.

1.2.16. Acción pública. (OE)

De acuerdo con lo dispuesto en la TRLOTAU (artº 8), será pública la acción de exigir ante los órganos de la Administración y los Tribunales Contencioso - Administrativos, la observancia de la legislación urbanística y de este POM.

Si el ejercicio de la acción pública está motivado por la ejecución de obras que se consideran ilegales, podrá ejercitarse hasta cinco años después de su total terminación si son infracciones muy graves (artº 183 del TRLOTAU), salvo si se trata de actos de edificación o uso del suelo en zonas verdes o espacios libres, en cuyo caso la acción tiene carácter indefinido.

Todo ciudadano normalmente capacitado para el ejercicio de sus derechos podrá hacer uso de la acción pública sin necesidad de que exista un interés directo y personal en la cuestión planteada.

1.2.17. Recursos. (OE)

Se estará al régimen de recursos que se establezca por la JCCM en el ejercicio de su función le-

gislativa. De acuerdo con lo dispuesto en la Ley de la Jurisdicción Contencioso - Administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante los Tribunales de la jurisdicción, de acuerdo con lo establecido en el artículo 110 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LAP) y 52 y siguientes de la Ley de la Jurisdicción citada.

Contra los actos o acuerdos de la autoridad o corporación local, cabe el recurso administrativo pertinente, a tenor de lo dispuesto en el Cap. II del Título VII de la LAP, o normativa vigente en su momento sobre Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo, y jurisdicción Contencioso-Administrativa. Según el Artículo 306 del TRLS, los actos de aprobación definitiva de los planes y proyectos que los desarrollen serán impugnables ante la Jurisdicción contencioso administrativa en los términos prevenidos en el Artículo 29 de la Ley Reguladora de dicha jurisdicción. La publicación y notificación de acuerdos y resoluciones deberá expresar en cualquier caso los recursos que contra los mismos proceda.

1.2.18. Peticiones. (OD)

Toda persona podrá dirigir peticiones a los órganos urbanísticos cuya actividad tenga incidencia en el medio urbano y urbanizable, quienes tendrán la obligación de resolver las que sean fundadas conforme a la legislación vigente o declarar las razones que hubiere para no hacerlo.

Epígrafe 3. Información Pública e interpretación de documentos.

1.2.19. Trámite de información.(OE)

Una vez redactado el Plan de Ordenación Municipal, se someterá a información pública durante un periodo mínimo de un mes (artº 36 del TRLOTAU), previa al trámite para su aprobación inicial. El mismo trámite será preciso cuando se apruebe inicialmente una Innovación posterior.

El desarrollo de PP, ED y PU previstos en el POM , así como su modificación, se someterá a información pública durante veinte días, (artº 38 del TRLOTAU).

1.2.20. Modificación de zonas verdes. (OE)

Si la modificación del Plan de Ordenación Municipal tuviere por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos, además del trámite normal reseñado la modificación deberá ser informada favorablemente por la Comisión Regional de Urbanismo de la JCCM (artº 39 del TRLOTAU), previo acuerdo favorable de la Corporación local de Santa Cruz de Retamar, adoptado por quórum de votos favorables de la mayoría absoluta legal de conformidad con lo previsto en el artículo 47 2) de la Ley 7/85, reguladora de las Bases de Régimen Local. Durante el período de información pública todo ciudadano podrá dirigir al Ayuntamiento escrito de alegaciones con exposición, clara y sin formulismos, de sus ideas o pretensiones sobre el documento puesto en exposición, solicitando que sea tenido al corriente de las sucesivas incidencias que surgieran en la tramitación del expediente.

1.2.21. Criterios de interpretación de documentos. (OD)

Las determinaciones del POM, y más concretamente de estas Normas Urbanísticas, se interpretarán en base a aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, atiendan fundamentalmente a su espíritu y finalidad, así como a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas. La información es-

crita prevalecerá sobre la gráfica. En caso de duda, prevalecen las Normas Urbanísticas sobre los otros documentos escritos. Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, prevalecerán los de mayor detalle. En todo caso, y como criterio general, prevalecerá siempre el más restrictivo, en aras de la mejor defensa del interés colectivo.

En el caso de que sobre un mismo aspecto existan normas concurrentes, serán de aplicación todos y cada uno de los límites que éstas impongan, no pudiendo las actuaciones ampararse en la existencia de alguna norma que no satisfaga a cualesquiera de las restantes.

En caso de discordancias entre la documentación escrita del POM y el TRLOTAU y sus reglamentos, prevalecen estos sobre aquella.

Epígrafe 4. Desarrollo del Plan de Ordenación Municipal.

1.2.22. Figuras de planeamiento de desarrollo. (OD)

Con objeto de completar las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal, se elaborarán Programas de Actuación Urbanizadora, Planes Parciales, Planes Especiales, Proyectos de Urbanización y Estudios de Detalle, en los casos en los que así está previsto.

Cuando no sea necesaria o no esté prevista la previa aprobación de los documentos mencionados en el artº anterior, las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal serán de aplicación directa e inmediata.

Para completar la regulación urbanística se podrán aprobar, asimismo, Planes Especiales de Protección, Ordenanzas especiales, Catálogos y aquellos instrumentos de planeamiento referidos al medio físico que sean necesarios para poder autorizar las actuaciones permitidas en suelo rústico.

De acuerdo con los arts. 100 y 129 del TRLOTAU, se podrán ejecutar por la Administración actuaciones urbanizadoras en régimen de obra pública ordinaria, cuando no estén previstas en el planeamiento ni sea precisa la delimitación de unidades de actuación.

1.2.23. Etapas de desarrollo. (OD)

El POM se desarrolla a través de actuaciones urbanísticas que se realizan mediante la ejecución sucesiva de etapas completas, que normalmente son las siguientes:

- a) Etapa de planeamiento, para el rango correspondiente del documento.
- b) Etapa de reparcelación, y de organización administrativa de la gestión. Incluye, eventualmente, el proyecto de reparcelación con la equidistribución de cargas y beneficios, la cesión de suelo al Ayuntamiento cuando proceda, y la delimitación de la contribución a los costes de urbanización.
- c) Etapa de ejecución de la urbanización, que supone la redacción del Proyecto de Urbanización; la ejecución de la infraestructura general; la ejecución de la urbanización interior y de sus conexiones con los servicios generales de la ciudad, y la cesión de las obras de urbanización.
- d) Etapa de ejecución de la edificación, que incluye el proyecto de edificación, su construcción o, en su caso, restauración o rehabilitación.
- e) Etapa de ocupación y uso de la edificación, que supone la ocupación de los edificios y el mantenimiento y conservación de los mismos y de la urbanización.

1.2.24. Situaciones urbanísticas. (OD)

Son situaciones urbanísticas tipo o normales las que resultan de la ejecución completa y satisfactoria de las etapas definidas en el artº anterior. Son situaciones deficientes las restantes. No se autorizarán más actuaciones que las que desarrollen como mínimo una etapa completa, tras haber sido debidamente ejecutadas las anteriores, excepto en los siguientes casos:

- a) Aquéllos en los que, siendo posible simultanear la ejecución de las etapas, en su totalidad o en parte, se pueda garantizar la ejecución simultánea de las partes afectadas.
- b) Actuaciones que tengan por objeto regularizar, llevándola a una situación tipo, una situación urbanística deficiente.

SECCIÓN 4. TIPOS DE ÁMBITOS Y CONDICIONES MÍNIMAS.**1.2.25. Definiciones. (OD)**

A los efectos de establecer las condiciones específicas de las actuaciones que se realicen en el desarrollo de estas Normas Urbanísticas, y de acuerdo con las definiciones que aparecen en la disposición preliminar del TRLOTAU, se consideran los siguientes tipos de ámbitos:

Parcela, que es la superficie de terreno unitario, perteneciente a las clases de suelo urbano y urbanizable y susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico.

Solar, la parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

1º. Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.

No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre si o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.

2º. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.

3º. Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.

4º. Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

Manzana, que es una agrupación de parcelas en áreas urbanas, limitada por vías o espacios públicos.

Área de Reparto, que es el ámbito delimitado para permitir la justa distribución entre los propietarios de los beneficios y cargas del desarrollo urbanístico y una racional gestión de la ejecución del mismo.

Unidad de actuación urbanizadora: superficie acotada de terrenos que delimitan el ámbito de una actuación urbanizadora o de una de sus fases, con la finalidad de obtener las reservas de suelo dotacional por el procedimiento de equidistribución que corresponda y ejecutar nuevas infraestructuras viarias o espacios libres que den como resultado la generación de dos o más solares edificables.

Unidad de actuación edificatoria: son superficies acotadas los terrenos que delimitan unidades de suelo tal como se definen en el punto 2 anterior cuya finalidad es la edificación, construcción o instalación permitida por la ordenación territorial y urbanística a través de los procedimientos de ejecución de las actuaciones aisladas.

Zona de ordenación urbanística (ZOU), aquella área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de usos globales y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarla con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación urbana y que se conforma como un ámbito espacial de aplicación de una norma urbanística concreta.

Sector, que es un ámbito que constituye una unidad geográfica y urbanística de planeamiento a nivel Parcial, con dimensiones adecuadas a los efectos de las dotaciones de equipamiento comunitario (Sistemas Interiores).

1.2.26. Nuevas delimitaciones. (OD)

Cuando fuera necesario determinar ámbitos de Unidades de Actuación o Polígonos, por no estar estos delimitados directamente por el Plan de Ordenación Municipal; o cuando proceda la modificación de dichos ámbitos, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Los terrenos incluidos dentro del ámbito habrán de constituir unidades geográficas o urbanísticas, que podrán ser, en su caso, discontinuas cuando se trate de Unidades de Actuación en suelo urbano.
- b) Su perímetro o perímetros habrán de tener límites claramente identificables.
- c) Los límites habrán de estar definidos de manera que se garantice una adecuada inserción del ámbito en cuestión en la estructura urbanística que les afecte.
- d) Su extensión superficial habrá de permitir la consecución de las dotaciones propias de su nivel.
- e) Cumplirán, asimismo, los requisitos del artº 114 del TRLOTAU.

CAPÍTULO 3: CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

SECCIÓN 1. SUELO URBANO.

1.3.1. Definición.(OE)

Se define como Suelo Urbano el comprendido expresamente dentro del recinto grafiado como tal en la documentación gráfica del Plan de Ordenación Municipal; únicamente los planos de escala 1/2.000 o escalas más detalladas son válidos para la definición del ámbito de clasificación, careciendo de valor legal la referenciación de Suelo Urbano en escalas menos detalladas, que tendrán únicamente valor indicativo.

1.3.2. Terrenos que forman el Suelo Urbano.(OE)

Pertenecerán al suelo urbano los terrenos que cumplan con lo dispuesto en el artº 104 del RP.

1.3.3. Categorías de suelo urbano. (OE)

El POM diferencia los terrenos que clasifica como suelo urbano (SU) en las dos categorías definidas en el art. 105 del RP: suelo urbano consolidado (SUC) o suelo urbano no consolidado (SUNC).

SECCIÓN 2. SUELO URBANIZABLE.

1.3.4. Definición. (OE)

El Suelo Urbanizable (SUR) está constituido por aquellos terrenos expresamente clasificados como tales en este POM (art. 46 del TRLOTAU), y grafiados en planos de escala 1/2.000. Carece de valor legal la referenciación de SUR en escalas menos detalladas, que tendrán únicamente valor indicativo. El desarrollo de esta clase de suelo se realiza siempre a través de Programas de Actuación Urbanizadora, pudiéndose promover Planes Parciales por la Administración de oficio, previos al Programa de Actuación Urbanizadora.

1.3.5. División del Suelo Urbanizable. (OE)

El Suelo Urbanizable se divide en Sectores de planeamiento (artº 24 1.-c del TRLOTAU), que en este municipio coinciden con áreas de reparto. Los sectores se desarrollarán mediante la aprobación por la Administración del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora y la tramitación de Planes Parciales si se modifica la ordenación detallada establecida en el POM, o sin necesidad de Planes Parciales si se respeta ésta.

SECCIÓN 3. SUELO RÚSTICO.

1.3.6. Definición. (OE)

Constituyen el Suelo Rústico aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de orden ecológico, paisajístico o agrario, son excluidos del desarrollo urbano por este Plan de Ordenación Municipal, en los términos establecidos por el artº 47 del TRLOTAU, siendo objeto de medi-

das tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el Plan de Ordenación Municipal, mediante los planos de estructura general orgánica del territorio municipal.

1.3.7. Categorías. (OE)

De acuerdo con lo establecido en el artº 47 del TRLOTAU, el Suelo Rústico queda dividido en dos categorías:

- **Categoría a:** *Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección*
- **Categoría b:** *Suelo Rústico de Reserva*

Los terrenos afectos a cada una de las citadas categorías se delimitan en los planos de clasificación del suelo en el término municipal.

1.3.8. Infraestructuras y Sistemas Generales. (OE)

En los planos de estructura general orgánica del territorio municipal, se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo Rústico.

Para la ejecución de los Sistemas Generales se estará a lo dispuesto en el art. 126 del TRLOTAU, esto es, si están adscritos a unidades de ejecución se ejecutarán conjuntamente con las obras de urbanización de la misma o, en caso contrario, como obras públicas ordinarias.

Cuando la obra se promueva por un órgano administrativo o entidad de derecho público, y el grado de definición aportado por este POM permita la redacción directa del Proyecto de Urbanización, bastará someter éste al trámite previsto en su caso por la JCCM.

Para ejecutar una infraestructura no prevista en este POM será necesaria la tramitación de un Plan Especial.

CAPÍTULO 4: DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN.

1.4.1. Niveles funcionales de ordenación (OE)

La TRLOTAU y su RP desagregan el contenido de las determinaciones de alcance normativo en dos niveles funcionales: el de la **ordenación estructural (OE)** y el de la **ordenación detallada (OD)**. De este modo se identifican las determinaciones integrantes de la estructura fundamental, con mayor vocación de continuidad, frente a las de ámbito más concreto, sujetas a la dinámica evolutiva de la ciudad. Por otra parte, se redistribuyen las competencias de las decisiones de ordenación entre la Junta de Comunidades y el Ayuntamiento.

1.4.2. Determinaciones de Ordenación Estructural (OE).

El presente POM (según lo dispuesto en el art. 24 del TRLOTAU y en el art. 19 de su RP) considera como ordenación estructural las siguientes determinaciones (en paréntesis se indica en que documento del POM están contenidas):

- 1.- Las directrices de evolución urbana y de ocupación del territorio (Memoria)
- 2.- La Clasificación del suelo en urbano (SU), urbanizable (SUB) y rústico (SR), su división en categorías y la delimitación de las Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU), (Memoria, planos), así como:
 - a) El tratamiento de los bienes de dominio público (capítulo 11 del título V de estas Normas)
 - b) Ordenación de grandes superficies de uso terciario, susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento (capítulo 4 del Título V).
 - c) Ordenación de los establecimientos en donde se produzcan, utilicen, manipulen o almacenen sustancias insalubres, nocivas y peligrosas (capítulo 5 del Título V)
- 3.- La delimitación preliminar de los sectores de planeamiento parcial (planos de *Usos Globales y delimitación de los ámbitos de actuación*), con la secuencia de su desarrollo, orden básico de prioridades y regulación de las condiciones para su programación (Memoria y Anexo I a las Normas Urbanísticas: *Fichas de planeamiento, desarrollo y gestión*)
- 4.- El uso global mayoritario, intensidades y densidades edificatorias máximas para cada sector, Unidad de Actuación y Zona de Actuación Urbanística, la delimitación y fijación del Aprovechamiento Tipo de las Áreas de Reparto (Planos de *Usos Globales y delimitación de los ámbitos de actuación* y Anexo I a las Normas Urbanísticas: *Fichas de planeamiento, desarrollo y gestión*).
- 5.- Los Sistemas Generales de Comunicaciones y sus zonas de protección, SG de Dotaciones, Equipamientos Comunitarios y Espacios Libres (Memoria y planos de *Clasificación del Suelo Urbano y Urbanizable - Sistemas Generales*).
- 6.- Los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del POM (Anexo I a las Normas Urbanísticas: *Fichas de planeamiento, desarrollo y gestión*)
- 7.- Los criterios para la ordenación del Suelo Rústico (Memoria).
- 8.- Determinaciones para garantizar suelo suficiente, en las Unidades de Actuación de SU y sectores de SUB, para viviendas de protección pública, durante el primer decenio de vigencia del POM, según los criterios contenidos en el art. 19.8 del RP.

1.4.3. Determinaciones de Ordenación Detallada (OE).

Así mismo, y de manera análoga al artículo anterior, este POM (según lo dispuesto en el art. 24 del TRLOTAU y en el art. 20 de su RP) considera como determinaciones de Ordenación Detallada el desarrollo interno y el trazado pormenorizado de la trama urbana de cada una de las Unidades de Actuación y Sectores de SUB, concretamente:

- 1.- La determinación de los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas para el suelo urbano, urbanizable y rústico (capítulos 1 a 18 del Título VI, y capítulos 1 a 5 del Título VII de estas Normas) .
- 2.- La delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento tipo (planos de *Usos Globales y delimitación de los ámbitos de actuación* y Anexo I a las Normas Urbanísticas: *Fichas de planeamiento, desarrollo y gestión*).
- 3.- En suelo urbano, el trazado pormenorizado de las vías de comunicación con precisión de las anchuras de vías y señalamiento de alineaciones y rasantes, y la delimitación de los espacios públicos y sistemas locales, integrados por las reservas dotacionales para zonas verdes y equipamientos de carácter local, así como sus enlaces con la red de SG. (Planos de *Calificación del Suelo Urbano y Urbanizable*; planos de *Códigos en Suelo Urbano y Urbanizable - Alineaciones y rasantes*; Sección 2 Capítulo 6 Título 5 de estas Normas).
- 4.- El esquema y trazado de las galerías y redes generales de abastecimiento de agua, alcantarillado y energía eléctrica, y su enlace con las redes existentes (planos de *Esquema de la red de abastecimiento de agua, Esquema de la red de saneamiento y Esquema de la red eléctrica*).
- 5.- La división en Unidades de Actuación Urbanizadora y sus condiciones objetivas y funcionales que posibilitan su programación (planos de *Usos Globales y delimitación de los ámbitos de actuación* y Anexo I a las Normas Urbanísticas: *Fichas de planeamiento, desarrollo y gestión*).
- 6.- La parcelación de los terrenos o régimen al que debe ajustarse su parcelación en función de las tipologías edificatorias previstas en cada Zona de Ordenación Urbanística (las condiciones de parcela se definen para cada *Zona de Ordenanza* en los correspondientes arts. de los capítulos 1 a 18 del Título VI, de estas Normas).
- 7.- Ordenación urbanística detallada a nivel de PP de los sectores de SUB contiguos al SU, y como mínimo en los precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo (planos de *Códigos en Suelo Urbano y Urbanizable - Alineaciones y rasantes*; y Anexo I a las Normas Urbanísticas: *Fichas de planeamiento, desarrollo y gestión*).
- 8.- El régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes en situación de “fuera de ordenación” (sección 3 del capítulo 1 del Título IV de estas Normas).

TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPÍTULO 1: EL SUELO URBANO.

SECCIÓN 1. PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO.

Epígrafe 1. Requisitos para las actuaciones.

2.1.1. Los Programas de Actuación Urbanizadora (OE)

Los Programas de Actuación Urbanizadora determinan y organizan la actividad de ejecución, fijando la forma de gestión de ésta. Será necesaria la elaboración de un Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo y gestión del planeamiento en suelo urbano no consolidado (Planes Especiales) delimitado en una unidad de actuación. Cuando éstos planes se tramiten junto con PAU, serán aplicables las reglas correspondientes a éstos.

El ámbito de actuación, los objetivos, la documentación y la formulación y promoción del PAU se atenderá a lo dispuesto en el art. 110 del TRLOTAU.

2.1.2. Adquisición del derecho a edificar. (OE)

De acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística, se establece un régimen del suelo basado en el principio de que la aptitud para edificar la da el Plan de Ordenación Municipal, pero el derecho a edificar se condiciona al cumplimiento de las obligaciones y cargas que se impongan al propietario dentro de los plazos previstos por el propio POM.

2.1.3. Nivel insuficiente de urbanización en SU. (OD)

En las superficies de Suelo Urbano cuya urbanización no alcance los niveles definidos en estas Normas como mínimos, será obligatoria la redacción y aprobación de Proyectos de Urbanización con el contenido que en cada caso resulte necesario.

2.1.4. Estudios de Detalle para completar definiciones. (OD)

Cuando, en función del estado de desarrollo del área afectada, sea necesario - para toda o para parte de la misma - completar la previsión general sobre alineaciones, rasantes y distribución de volúmenes, o completar el sistema viario definido en este POM con vías interiores para proporcionar acceso a los edificios, será obligatoria la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle comprensivo de los extremos aludidos. Esta obligación se entenderá aplicable, en todo caso, cuando de la envergadura de la intervención o de las características de la ZONA DE ORDENANZA de aplicación se pudiera deducir más de una alternativa volumétrica que, por sus características, afectase significativamente a la ordenación del entorno. En este caso, el ED abarcará la superficie completa del entorno afectado por la intervención.

2.1.5. Casos en que es necesario un Plan Especial.(OE)

Podrá formularse un Plan Especial en desarrollo, complemento o mejora de este POM para cualquiera de las finalidades especificadas en el art. 29 del TRLOTAU (art. 77 del RP). Igualmente, se podrán redactar Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) en suelo urbano cuando se juzgue

conveniente, aún cuando no esté previsto en el POM. En ambos casos, los Planes deberán estar redactados con el mismo grado de detalle y conteniendo las mismas determinaciones que el POM.

2.1.6. *Modificación de la Ordenación Estructural y/o Detallada por los PERIM. (OE)*

Los Planes Especiales que contemplen operaciones de Reforma Interior de Mejora podrán modificar la ordenación estructural y/o detallada de este Plan de Ordenación Municipal (art. 87 y siguientes del RP), si bien, de acuerdo con el art. 39 punto 7 del TRLOTAU, deberán justificar la necesidad y/o conveniencia de sus mejoras, así como haber recibido, previo a su aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno, el informe de la Consejería a que hace referencia el art. 38 (puntos 1, 2 y 3).

Epígrafe 2. Gestión del Plan de Ordenación Municipal en Suelo Urbano.

2.1.7. *Ámbitos con Propuesta de Ordenación Detallada. (OD)*

Respecto de los ámbitos dotados de Propuesta de Ordenación Detallada que consten en este POM, tanto la documentación gráfica como las Normas Urbanísticas incluyen información suficiente como para considerar desarrollada a nivel de Plan Especial la documentación necesaria para este nivel de desarrollo del Plan de Ordenación Municipal. Por lo tanto, de acuerdo con el art. 24.2.b del TRLOTAU, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente, no será necesaria la tramitación del PE para los ámbitos dotados de este sistema y que asuman dicha Ordenación Detallada.

2.1.8. *Desviaciones en la medición de un Ámbito. (OD)*

Respecto de la superficie delimitada en el POM, podrán admitirse variaciones del más menos cinco por ciento de la superficie consignada en las condiciones particulares de la Unidad de Actuación correspondiente, para adaptarse a las condiciones reales derivadas del mayor detalle del levantamiento topográfico que se realice para el desarrollo de dicha UA, ajustándose las cesiones para dotaciones a la nueva superficie que resulte y manteniéndose constante la edificabilidad bruta de la UA, independientemente de esta nueva superficie.

2.1.9. *Contenido de un PE que modifique una Propuesta de Ordenación Detallada. (OE)*

Los Planes Especiales no previstos en el POM se desarrollarán con las condiciones de SUNC y solo podrán ser promovidos por la Administración, de oficio.

Además de la documentación mínima exigida para este tipo de documento, deberá de contener la documentación complementaria detallada en el art. 39.8 del TRLOTAU (art. 96 del RP).

2.1.10. *Proyecto de Reparcelación. (OE)*

Cuando sea necesario y así se indique, el agente urbanizador deberá presentar a trámite el correspondiente proyecto de reparcelación (normal o abreviado, según sea el caso). Hasta tanto éste no tenga aprobación definitiva, y hayan sido inscritos en el Registro de la Propiedad los terrenos resultantes - incluidos los de cesión al Ayuntamiento, tales como viales y solares, si procediere - no se podrá admitir a trámite la documentación subsiguiente. Se prohíbe la subpoligonación de los ámbitos a efectos de la reparcelación.

Epígrafe 3. Intensidades y aprovechamientos del Suelo Urbano.

2.1.11. Definición de conceptos. (OE)

A los efectos de la determinación de las intensidades de uso admisibles en el Suelo Urbano, se definen los siguientes conceptos, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Preliminar 3.1 del TRLOTAU:

- a)** Aprovechamiento urbanístico objetivo (o aprovechamiento real): la cantidad de metros cuadrados de construcción no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización permite o exige el planeamiento en una superficie dada o, en su caso, un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación.
- b)** Aprovechamiento privativo (o aprovechamiento susceptible de apropiación): la cantidad de metros cuadrados edificables que expresa el contenido urbanístico lucrativo a que tiene derecho el propietario de un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación, cumpliendo los deberes legales y sufragando el coste de las obras de urbanización que correspondan. El aprovechamiento privativo es el porcentaje del aprovechamiento tipo que, para cada caso, determina esta Ley.
- c)** Aprovechamiento tipo: la edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto o ámbito espacial de referencia.

SECCIÓN 2. EJECUCIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL EN SUELO URBANO.

Epígrafe 1. Generalidades.

2.1.12. El Proyecto de Urbanización. (OD)

Una vez cumplimentadas las actuaciones descritas en los artículos anteriores, y cuando sea necesario, los propietarios presentarán Proyecto de Urbanización del ámbito de actuación, el cual seguirá la tramitación legal que le es propia (art.111 del TRLOTAU y 147 RP). La finalidad del Proyecto de Urbanización es la de materializar las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal, mediante la construcción de los elementos que en él están previstos para desarrollar las actuaciones en los ámbitos. Los Proyectos de Urbanización podrán ser también promovidos para la adecuación o mejora del espacio público sin otro requisito que la decisión municipal, siempre que no se modifiquen las disposiciones del Plan de Ordenación Municipal para el Suelo Urbano (alineaciones, rasantes, usos). En ningún caso un Proyecto de Urbanización podrá contener determinaciones que afecten al régimen del suelo o de la edificación. Los Proyectos de Urbanización serán obligatorios en casos que contemplen desarrollos de áreas completas de carácter público que hayan de ser cedidas al Ayuntamiento, normalmente vinculadas a los Planes Especiales de Reforma Interior, sin perjuicio de que puedan ser también exigidos en determinados Estudios de Detalle.

- Los Proyectos de Urbanización, tanto si son redactados por los particulares, como por la Corporación u otros organismos públicos, deberán atenerse a las especificaciones técnicas del Pliego de Condiciones municipal o, en su defecto, a lo que dicten los Servicios Técnicos Municipales o imponga el Ayuntamiento con carácter supletorio. El incumplimiento de las mencionadas especificaciones será motivo suficiente para determinar la suspensión de la recepción

de las obras por parte del Ayuntamiento.

- Los Proyectos de Urbanización desarrollan ámbitos completos, cuando se trate de este tipo de actuaciones. Queda, pues, expresamente prohibido el establecimiento de fases en los correspondientes ámbitos a efectos de urbanización, excepto en aquellos para los que sus condiciones particulares especifiquen eventualmente lo contrario.
- El Proyecto de Urbanización no es un instrumento de planeamiento sino un documento apto para la ejecución de obras; en consecuencia, se estará en todo a lo dispuesto para este tipo de proyectos en el RP, teniendo muy en cuenta que el Proyecto de Urbanización deberá detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que pueda ser ejecutado por técnico distinto del autor del proyecto.
- El Proyecto de Urbanización podrá, en cualquier caso, efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si, de los estudios geotécnicos que eventualmente pudieran hacerse, se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones. En el caso en que las modificaciones afectaren en alguna medida a las previsiones del Plan de Ordenación Municipal y/o instrumento de planeamiento que lo desarrolle (alineaciones, ordenación, régimen de suelo, imposibilidad de construir las previsiones del Plan de Ordenación Municipal por medios normales, etc.), se tramitará simultáneamente con el Proyecto de Urbanización la correspondiente modificación de los mismos.
- Las actuaciones de urbanización deberán 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, el Proyecto de Urbanización diseñará una red de saneamiento de tipo separativa. La red de pluviales serán sometidas a un tratamiento físico mecánico, consistente como mínimo en un sistema de rejillas y rejillas, un desarenador y un separador de grasas.
- En los Proyectos de Urbanización que materialicen las determinaciones del POM, se incluirá la ubicación del punto de vertido de las aguas pluviales, junto con el sistema de tratamiento y posterior reutilización para el riego de las zonas verdes públicas de aquellos ámbitos.
- Los proyectos de urbanización deberán redactarse recogiendo todas las prescripciones de las Ordenanzas Generales de Urbanización recogidas en el Anejo I de estas Normas Urbanísticas.

2.1.13. Determinaciones de un PU. (OD)

El Proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones precisas para las redes y servicios que se enumeran a continuación en la medida en que, para cada tipo de proyecto, se exija la totalidad de las redes y servicios o sólo parte de ellas:

- Movimiento de tierras.
- Pavimentación de calzadas, itinerarios peatonales y ciclables, y cualesquiera espacios que el POM fije en su documentación gráfica que hayan de ser utilizados por el público.
- Red de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red separativa de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de telefonía.
- Jardinería de los espacios públicos.

- Elementos de mobiliario urbano que se consideren necesarios (bancos, fuentes, papeleras).
- Señalización vial.
- Cualesquiera otros elementos o redes que se juzguen imprescindibles

Asimismo, tendrá en cuenta las disposiciones legales vigentes en materia de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas de Castilla la Mancha (Ley 1/ 1994) y el Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla la Mancha y la Orden viv/561/2010 de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Epígrafe 2. Documentación y condiciones.

2.1.14. Contenido documental de un PU. (OD)

El Proyecto de Urbanización contendrá, como mínimo, la siguiente documentación:

- Copia de los documentos de este POM que sean precisos para justificar la exacta adecuación del PU a aquél.
- Memoria descriptiva, con justificación detallada de los cálculos de las redes de servicio, del cumplimiento de la normativa aplicable al proyecto que figura en este documento, y descripción exacta de los materiales a emplear.
- Cuantos planos sean necesarios para la total definición de las distintas unidades a construir, agrupados en dos bloques: a) de información, y b) de proyecto ; incluyendo, en todo caso, las secciones tipo del viario con representación de las instalaciones urbanas, dispuestas de manera coordinada según los criterios municipales.
- Presupuestos, con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios.
- Pliego de condiciones técnicas y económico - administrativas que regirá en la ejecución de obras e instalaciones.
- Cronograma de tiempos y costos, especificando plazos para la ejecución de los servicios mínimos para que puedan iniciarse las obras de edificación, y plazo de garantía de las obras de urbanización.

En los Pliegos de Condiciones Económico - Facultativas habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de aquéllas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

2.1.15. Otros requisitos del PU. (OD)

El Ayuntamiento podrá exigir la ampliación del proyecto cuando se considere indispensable para enlazar con los servicios generales de la población.

No se permitirá, en ningún caso, la edificación en cualquier parcela si no se cumplen con anterioridad los siguientes requisitos:

- Haber realizado la urbanización de las vías de acceso dentro del ámbito, y de las exteriores de enlace con los restantes servicios generales de la población.
- Haber instalado los servicios mínimos necesarios para que la parcela pueda cumplir la condición de solar.
- Que las cesiones y/o transferencias de aprovechamiento que en derecho correspondan hayan sido inscritas en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento, lo cual se acreditará

mediante la correspondiente certificación registral.

- Acometer una realización de obras y edificación simultanea según lo dispuesto en el art. 102 del TRLOTAU.

Epígrafe 3. Ejecución de las obras de urbanización.

2.1.16. PU conjunto con el de edificación. (OD)

La aprobación de un Proyecto de Urbanización no implica autorización para la construcción de la edificación a la que sirve. En el caso de que el proyecto presentado sea conjunto para urbanización y edificación, este expresará claramente desglosado en su presupuesto la parte que corresponde a cada bloque de obras y el Ayuntamiento tramitará por separado el Proyecto de Urbanización y el de Edificación, cada uno de ellos según el procedimiento que le es propio. En este caso, el proyecto conjunto deberá redactarse especificándolo según lo dispuesto para un Proyecto de Urbanización simple.

No obstante lo expuesto en el artículo anterior, en ningún caso podrán ocuparse las obras de edificación sin que previamente se hayan cumplido los siguientes requisitos:

- Realización de las vías de acceso dentro del ámbito, y su enlace con los servicios generales de la ciudad.
- Instalación de los servicios mínimos especificados en el artº 45 del TRLOTAU.
- En todo caso, y según proceda, los requisitos establecidos al efecto en el artículo 102 del TRLOTAU.

2.1.17. Protección del suelo (OD)

Previamente al inicio de la obra, deberá retirarse la capa de tierra vegetal destinada a zonas verdes, que posteriormente se empleará en las zonas en las que se requiera, o para restauración de otras obras próximas a ésta. Esta tierra vegetal se almacenará en cordones con una altura máxima de metro y medio. Así mismo, si el tiempo de almacenamiento es superior a los seis meses, se abonará y sembrará con leguminosas, con el objetivo de mantener sus propiedades orgánicas y bióticas minimizando así además los efectos de la erosión y escorrentía sobre ella y con el fin de ser utilizada como capa de tierra vegetal en condiciones óptimas.

2.1.18. Recepción. (OD)

Una vez concluidas las obras de urbanización, y emitido el preceptivo Certificado Final de Obra por parte de la Dirección facultativa, los Servicios Técnicos Municipales emitirán dictamen que será elevado a la Corporación; la cual acordará, si procede, la recepción provisional de las obras.

De dicha recepción se levantará Acta, cuya fecha marcará el inicio del plazo de garantía de las obras, que en ningún caso podrá ser inferior a seis meses.

Al concluir el plazo de garantía se seguirá el mismo procedimiento descrito para la recepción provisional, y de resultas del mismo se concluirá levantando Acta de Recepción definitiva, así como la incorporación a la ciudad de los servicios de la urbanización. En dicho momento se reintegrará a la entidad promotora de la urbanización la garantía que, como consecuencia de los requisitos exigidos para la aprobación de un proyecto de urbanización, se hubiere acordado con motivo de la misma.

Para los ámbitos de Cruz Verde y La Dehesa, el acta de recepción del proyecto de urbanización no conllevará la cesión al Ayuntamiento de las obras públicas y servicios, que serán de titularidad de la E.U.C. que se ocupará de su mantenimiento. (art. 135 del TRLOTAU)

CAPITULO 2: EL SUELO URBANIZABLE.

SECCIÓN 1. PLANEAMIENTO EN EL SUELO URBANIZABLE.

Epígrafe 1. Sectorización.(O.E)

2.2.1. Sectores.

De acuerdo con las disposiciones establecidas en el artº 46.2 del TRLOTAU y 106 de su RP, el Suelo Urbanizable se divide en Sectores de planeamiento. Dichos Sectores han sido definidos por este POM, el cual incluye, en anexo a estas Normas Urbanísticas, las correspondientes Fichas en las que se detalla la delimitación, aprovechamiento global y condiciones de diseño de cada Sector. Respecto de la superficie delimitada en el POM para sectores con ordenación detallada, podrán admitirse variaciones del más menos cinco por ciento de la superficie consignada en las condiciones particulares del Sector correspondiente, para adaptarse a las condiciones reales derivadas del mayor detalle del levantamiento topográfico que se realice para el desarrollo del Sector, ajustándose las cesiones para dotaciones a la nueva superficie que resulte y manteniéndose constante el aprovechamiento lucrativo global del Sector, independientemente de esta nueva superficie.

2.2.2. Los Programas de Actuación Urbanizadora (OE)

Los Programas de Actuación Urbanizadora determinan y organizan la actividad de ejecución, fijando la forma de gestión de ésta. Será necesaria la elaboración de un Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo del planeamiento en suelo urbanizable (Planes Parciales). Cuando éstos planes se tramiten junto con Programas de Actuación Urbanizadora (PAU), serán aplicables las reglas correspondientes a éstos.

El ámbito de actuación, los objetivos, la documentación y la formulación y promoción del PAU se atenderá a lo dispuesto en el art. 110 del TRLOTAU.

Epígrafe 2. Planes Parciales: requisitos, documentación, condiciones particulares.

2.2.3. Requisitos. (OD)

El Suelo Urbanizable se desarrolla siempre mediante Programas de Actuación Urbanizadora que desarrollen Planes Parciales, excepto en los sectores contiguos al suelo urbano, para los que el POM incluya una ordenación detallada, en los que no será exigible el Plan Parcial si ésta es asumida por el Programa de Actuación Urbanizadora. Dichos Planes Parciales serán redactados y ejecutados de acuerdo con las condiciones particulares que se establecen para cada uno de ellos. Se establecen las siguientes condiciones generales para la redacción de los Planes Parciales:

- a) Los Planes Parciales respetarán, en su diseño, la ordenación prevista en la documentación gráfica del POM en la parte de éste que sea vinculante, según se reseña en las Condiciones Particulares del Sector. Cuando el Plan Parcial se proponga modificar el trazado no vinculante, esto será posible siempre y cuando se justifique convenientemente en la Memoria de aquél el motivo por el que se modifica el diseño.
- b) Podrán admitirse las modificaciones derivadas de la existencia de una mayor información sobre el terreno, de una más exacta distribución de las superficies derivadas del cambio

de escala o de algún dato excepcional no contemplado en el POM.

- c) Los Planes Parciales habrán de redactarse con el suficiente grado de detalle como para hacer innecesaria la posterior tramitación de Estudios de Detalle, salvo en los casos excepcionales derivados de circunstancias que habrán de justificarse en la Memoria. La escala mínima de la documentación gráfica será 1/2000 para los planos de ordenación.
- Cuando se tramite simultánea y/o conjuntamente el proyecto de reparcelación con el PP, existirá un plano de implantación general a escala 1/500. Por motivos excepcionales, tales como existencia de áreas consolidadas, litigios, etc, se admitirá la remisión a ED en zonas muy concretas de los PP, previa autorización municipal, sin que proceda en ningún caso la generalización de este procedimiento.
- d) Las ordenanzas de los Planes Parciales podrán ampliar el contenido de estas Normas Urbanísticas, pero deberán respetar su criterio y terminología para facilitar la uniformidad normativa de los diferentes documentos de planeamiento.
- e) Los Planes de Etapas de los Planes Parciales deberán redactarse en sintonía con las previsiones del POM, y deberán justificar el cumplimiento de éstas. En consecuencia, y al objeto de asegurar la coordinación de las inversiones públicas y privadas necesarias, los Planes Parciales deberán determinar el desarrollo de los sistemas locales detallados para cada Sector por el POM, incluyendo las necesarias conexiones con los sistemas y redes existentes.
- f) La Memoria de los Planes Parciales deberá exponer con claridad el aprovechamiento del PP, que no sobrepasará el especificado para el mismo en estas Normas Urbanísticas. Asimismo, deberá justificar el cumplimiento - o la desviación - de las especificaciones del POM, que no podrán ser modificadas más que en los supuestos previstos en los apartados a) y b) de este mismo artículo.
- g) Los Planes Parciales deberán especificar, asimismo, la justificación de la necesidad de la actuación, acompañando su Memoria de los Anexos necesarios que avalen sus aspectos esenciales, y específicamente los que se refieren a las obligaciones a asumir por los propietarios para garantizar la adecuada inserción del Sector en la estructura general de la población.

2.2.4. Modificaciones. (OD)

Los Planes Parciales podrán modificar la ordenación estructural y/o detallada de este Plan de Ordenación Municipal, si bien, de acuerdo con el art. 39 punto 7 del TRLOTAU y 64 de su RP, deberán justificar la necesidad y/o conveniencia de sus mejoras, así como haber recibido, previo a su aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno, el informe de la Consejería a que hace referencia el art. 38 (puntos 1, 2 y 3) del TRLOTAU y 139 de su RP.

SECCIÓN 2. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO EN EL SUELO URBANIZABLE.

Epígrafe 1. Proyectos de Urbanización: requisitos mínimos, documentación.

2.2.5. Contenido del PU. (OD)

La ejecución del planeamiento en suelo urbanizable seguirá las determinaciones del PAU y se ajustará a lo establecido en el art. 111 del TRLOTAU y 147 de su RP.

2.2.6. Naturaleza del PU. (OD)

El Proyecto de Urbanización no es un instrumento de planeamiento, sino un documento apto para la ejecución de obras; en consecuencia se estará en todo a lo dispuesto para este tipo de proyectos en el RP, teniendo muy en cuenta que el Proyecto de Urbanización deberá detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que pueda ser ejecutado por técnico distinto del autor del proyecto.

2.2.7. Flexibilidad de diseño a través del PU. (OD)

El Proyecto de Urbanización podrá, en cualquier caso, efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si, de los estudios geotécnicos que eventualmente pudieran hacerse, se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones. En el caso de que las modificaciones afectaren en alguna medida a las previsiones del POM y/o del instrumento de ordenación que lo desarrolle (alineaciones, ordenación, régimen de suelo, imposibilidad de construir las previsiones de planeamiento por medios normales, etc.), se tramitará simultáneamente la correspondiente modificación de los mismos.

2.2.8. Prelación. (OD)

El Proyecto de Urbanización se someterá al procedimiento de aprobación propio de los PAU, y en su defecto al previsto para los planes parciales, según lo establecido en el art. 111 del TRLOTAU y 147 de su RP.

El Proyecto de Urbanización contendrá las mismas determinaciones, para sus redes y servicios, que se requieren para este tipo de documentos desarrollados sobre Suelo Urbano, así como cualesquiera otras que pudieran ser exigidas por los Servicios Técnicos Municipales. Las demás especificaciones técnicas para los Proyectos de Urbanización en Suelo Urbanizable serán las mismas que, para el Suelo Urbano, se detallan en la Sección 2 del Capítulo 1 del Título II de estas Normas Urbanísticas.

Epígrafe 2. Ejecución de los Sistemas Locales y Generales.**2.2.9. Urbanización de los SS LL. (OD)**

La urbanización de los Sistemas Locales se incluirá en el correspondiente PAU de cada Sector, así como en el Proyecto o Proyectos de Urbanización que lo desarrollen, debiendo cumplir con los estándares de calidad urbana definidos en el art. 31 del TRLOTAU. Dichos proyectos, en lo que les atañe, dispondrán de las mismas especificaciones consignadas en el Epígrafe anterior, cumpliendo asimismo con lo dispuesto en la reglamentación específica que les afecte (Reglamento de Carreteras, normalización de vías promovidas por la JCCM, etc.).

2.2.10. Redacción de planes y su coste. (OD)

La redacción de los Planes Especiales y Proyectos de Urbanización de los Sistemas Generales se realizará por entidades de derecho público, bien directamente o bien por contrato según las modalidades previstas en la ley. El costo de su realización será asimismo sufragado con cargo a fondos públicos.

Para la repercusión de estos costos, si hubiera lugar, el Ayuntamiento podrá arbitrar los mecanis-

mos contributivos que estime imprescindibles, teniendo en cuenta para la elección del sistema el carácter de los Sistemas Generales (al servicio de toda la población).

CAPITULO 3. EL SUELO RÚSTICO.

SECCIÓN 1. ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO.

2.3.1. Aprovechamiento. (OE)

Cualquiera que sea su calificación, el Suelo Rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas lo son en razón del fomento y protección al desarrollo de los usos propios de esta clase de suelo. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas Urbanísticas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectasen al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyesen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

Las actuaciones en esta clase de suelo estarán sujetas a los derechos, procedimiento y tramitación previsto en los artículos 54 y siguientes del TRLOTAU y 11 y siguientes de su RSR; y en todo caso, con sujeción a las especificaciones de la *Categoría o Subcategoría* correspondiente.

2.3.2. Parcelaciones rústicas. (OE)

En Suelo Rústico sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, y en todo caso estarán sujetas a licencia municipal previa.

No se autorizarán, ni podrán ejecutarse, parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria, ni la segregación de fincas de superficie inferior a tal dimensión mínima.

2.3.3. Prohibición de parcelaciones urbanísticas en Suelo Rústico. (OE)

Dada la propia naturaleza del SR, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o edificación de forma conjunta; o, cuando aún no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.

Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

- a) Tener una distribución y forma parcelaria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona.
- b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos para toda la parcelación, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros, tengan o no encintado de acera.
- c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, de red de saneamiento con recogida única, y cuando cualesquiera de los servicios discurre por los espacios comunales.
- d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos, para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
- e) Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas

en régimen de propiedad horizontal.

- f) Existir publicidad mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.

La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

2.3.4. Núcleo de población. (OE)

No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que, al amparo de la unidad mínima de cultivo anteriormente vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas Urbanísticas por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir núcleo de población.

Se entenderá por *núcleo de población* dentro del Suelo Rústico todo asentamiento humano en el que surge una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que pueda dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano (artº 54,3,a del TRLOTAU).

Quedan prohibidas las edificaciones cuya construcción supusiere riesgo de formación de un núcleo de población.

2.3.5. Usos admitidos autorizables y prohibidos. (OE)

Los usos propios del Suelo Rústico son aquellos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, es decir: los que apoyan a las actividades agrícolas, pecuarias y forestales. La regulación que estas Normas Urbanísticas establecen tiende a hacer compatible la preservación y fomento de cada uno 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. En concreto, se consideran *usos admitidos* en todo el suelo rústico los agrarios, definidos éstos como los resultantes de aquellas actividades ligadas a la siembra, plantación, cultivo y cuidado de especies vegetales y animales cuya producción tenga por destino el consumo animal o humano o su aprovechamiento ornamental o industrial, así como las actividades ganaderas y silvícolas.

Son *usos autorizables* aquellos que deben localizarse en el medio rural, sea porque por su naturaleza es necesario que estén asociados al mismo, sea por la no conveniencia de su ubicación en el medio urbano. Las limitaciones que le imponen estas Normas Urbanísticas tienden a garantizar su compatibilidad con los usos propios de esta clase de suelo y la protección de sus valores.

Son *usos prohibidos* con carácter general en el Suelo Rústico aquellos que tienen su destino natural en el medio urbano, así como los que resultan incompatibles con los usos propios de aquél. En el ámbito del suelo rústico protegido se prohíben además aquellos usos incompatibles con el fomento y protección de los usos y valores característicos de cada uno de los tipos que se diferencian dentro de esta categoría de suelo.

2.3.6. Carácter de las limitaciones. (OE)

Las edificaciones e instalaciones permitidas lo son en razón del fomento y protección de los usos propios del Suelo Rústico o de los que están asociados al mismo, así como de la regulación y control de aquéllos que resultan incompatibles con el medio urbano.

2.3.7. Actos sujetos a calificación urbanística. (OE)

Para cada *Categoría* o *Subcategoría* de suelo rústico de las diferenciadas en el Título VII se establece, de acuerdo a la TRLOTAU y su Reglamento de Suelo Rústico, los actos que precisan calificación urbanística previa además de la licencia.

2.3.8. Normas concurrentes. (OE)

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero; aguas corrientes y lacustres o embalsadas, etc. Las autorizaciones administrativas y las calificaciones urbanísticas que puedan ser exigidas en estas Normas concurrentes tienen el carácter de previas a la licencia municipal, y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

2.3.9. Desarrollo por Planes Especiales. (OE)

Para el desarrollo de las previsiones de este POM en el Suelo Rústico sólo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en el Artículo 60 del TRLOTAU y concordantes del Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo Rústico.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser : la protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio y la ejecución directa de estas últimas y de los Sistemas Generales.

Se podrán redactar 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 agrarias cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento. Dichos Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones de este POM, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal.

SECCIÓN 2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.**Epígrafe 1. Obras, instalaciones y edificaciones permitidas.****2.3.10. Obras, instalaciones y edificaciones permitidas y prohibidas. (OE)**

En el Suelo Rústico de Reserva, y en el protegido donde las condiciones establecidas para cada categoría y *subcategoría* lo permitan, sólo podrán ser autorizados los siguientes tipos de instalaciones y edificaciones:

- a) Las obras, instalaciones y construcciones destinadas a explotaciones agrarias adecuadas a la naturaleza y destino de la finca.
- b) La vivienda unifamiliar aislada, entendida como tal la destinada a residencia temporal o definitiva de personas, tengan o no vinculación con la explotación agrícola de la parcela.
- c) Las obras o instalaciones necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el

mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

- d) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.
- e) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.
- f) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.
- g) Las estaciones de servicio de carburantes, así como las instalaciones de hostelería o alojamiento temporal ubicables en el entorno de carreteras, debiendo agruparse todas las que pretendan una misma o próxima localización, de manera que dispongan de un solo acceso al conjunto desde la carretera.
- h) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, de turismo rural o de servicios siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

Quedan prohibidas las construcciones o instalaciones no comprendidas en los párrafos anteriores.

En general, se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas, así como todas aquellas afectadas a los usos que se declaren prohibidos de esta clase de suelo.

2.3.11. Licencia y calificación urbanística. (OE)

La ejecución de obras, instalaciones o construcciones en el Suelo Rústico está sujeta a licencia municipal y en algunos casos, a la previa calificación urbanística por parte de los órganos urbanísticos competentes de la JCCM.

2.3.12. Otras autorizaciones administrativas. (OE)

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

2.3.13. Planes Especiales. (OE)

En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la Consejería de Obras Públicas podrá requerir la formulación de un Plan Especial previo a la calificación urbanística. Será también necesaria la aprobación de un Plan Especial para autorizar instalaciones en áreas de concentración y actividades que requieran una ordenación previa.

2.3.14. Protección del dominio público. (OE)

Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionarán al deslinde y restitución del dominio público en los términos previstos en estas Normas Urbanísticas, salvo que se cumpla con las cautelas de mayor retranqueo expresadas en estas Normas Urbanísticas.

Epígrafe 2. Edificaciones e Instalaciones de Explotaciones Agrarias.**2.3.15. Instalaciones de explotaciones agrarias. (OE)**

a)- Las edificaciones auxiliares que se podrá autorizar edificar en determinadas Categorías o Subcategorías del Suelo Rústico son las destinadas a explotaciones agrarias, adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, y ajustadas a la normativa agraria y a lo dispuesto en el artº 63.1.a del TRLOTAU, y concordantes del RSR.

En el caso de que en la finca existan otras edificaciones, habrá de justificarse que la función de la que se quiere instalar no puede ser adecuadamente atendida con ninguna de las existentes.

b)- Se podrá autorizar la edificación de viviendas familiares según lo dispuesto en el artº 63.1.b del TRLOTAU y concordantes del RSR, y siempre que se den las siguientes circunstancias:

- Que no exista riesgo de formación de un núcleo de población.
- Que, en caso de tratarse de suelo rústico protegido, se admita el uso residencial.
- Que la ocupación por la edificación residencial no rebase el dos por ciento de la superficie de la finca sobre la que se proponga su construcción.

2.3.16. Licencia municipal y calificación urbanística. (OE)

Las obras, instalaciones y viviendas citadas en el art. anterior están sujetas a licencia municipal; la cual, en determinados casos establecidos en las *Categorías o Subcategorías* de Suelo Rústico, sólo podrá otorgarse previa su calificación urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en la TRLOTAU y el RSR.

2.3.17. Unidad mínima de cultivo y parcela mínima. (OE)

Las construcciones a las que se refiere el art. 2.3.15 deberán, en cualquier caso, vincularse a parcelas independientes que reúnan la condición de disponer de la superficie mínima fijada para cada una de las calificaciones del Suelo Rústico.

La calificación urbanística y las condiciones de la licencia se harán constar en el Registro de la Propiedad. La superficie mínima de la finca quedará vinculada a las obras y construcciones e implicara su afección real, que no podrá ser objeto de parcelación, división, etc. Todo ello de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Suelo Rustico de la LOTAU.

2.3.18. Condiciones de uso y edificación. (OD)

Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se expresan en el Título correspondiente de estas Normas Urbanísticas, para todo lo que no quede regulado directamente en este Capítulo. En el ámbito del suelo rústico de protección se aplican las condiciones indicadas en tanto no entren en contradicción con las condiciones específicas fijadas en cada *Categoría y Subcategoría*.

Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle, así

como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas los órganos de gobierno de la JCCM.

Epígrafe 3. Edificaciones e instalaciones excepcionales.

2.3.19. Licencia y calificación urbanística. (OE)

Estas edificaciones e instalaciones están sujetas a licencia municipal, que sólo podrá otorgarse previa obtención de la calificación urbanística emitida por el ente autonómico responsable de Obras Públicas en la JCCM, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el art. 50 1.2 b) del TRLO-TAU. y concordantes del RSR.

2.3.20. Legitimación expresa. (OE)

Todas las instalaciones y edificaciones incluidas dentro de este apartado lo serán en virtud de su legitimación expresa en tanto que aparezcan previstas en la ordenación territorial y urbanística propuesta por este POM, en los términos descritos en el art. 50 del TRLOTAU.

2.3.21. Tipos. (OE)

Sólo se entrará a considerar la calificación urbanística de las construcciones e instalaciones que puedan encuadrarse en alguno de los siguientes grupos (según lo indicado en el artº 60 del TRLOTAU):

a) Infraestructuras o servicios públicos:

Las obras o instalaciones necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

b) Áreas de servicio:

Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.

c) Extracción de recursos:

La extracción o explotación de recursos y la primera transformación sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.

d) Depósito de materiales

El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.

e) Estaciones de servicio e instalaciones de hostelería y alojamiento temporal:

Las estaciones de servicio de carburantes, así como las instalaciones de hostelería o alojamiento temporal ubicables en el entorno de carreteras, debiendo agruparse todas las que pretendan una misma o próxima localización, de manera que dispongan de un solo acceso al conjunto desde la carretera.

f) Equipamientos colectivos:

La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, de turismo ru-

ral o de servicios siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

2.3.22. Condiciones de parcela. (OD)

Las instalaciones que se encuadran en los 6 apartados del art. anterior se tendrán que adscribir a un terreno que permita cumplir las condiciones de superficie mínima, ocupación y retranqueos fijados en cada *Categoría* y *Subcategoría* de aplicación.

2.3.23. Normativa e Instrucciones Específicas. (OE)

Cada tipo de estas instalaciones se sujetarán a la Normativa específica que pueda afectarla, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la JCCM.

2.3.24. Actuaciones sobre edificaciones existentes. (OE)

Todas las actuaciones sobre edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de este POM se adecuarán a lo señalado en estas Normas Urbanísticas.

- a) Licencia y calificación urbanística. Todas las actuaciones citadas están sujetas a licencia municipal.
- b) Actuaciones expresamente legitimables. Para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación que haya sido previamente calificada deberá considerarse su carácter de expresamente legitimable en el trámite de autorización.

SECCIÓN 3. ASENTAMIENTOS RURALES.

2.3.25. Definición. (OE)

Se denomina asentamiento rural a un conjunto preexistente de viviendas emplazadas en suelo rústico, cuya densidad no supera las seis unidades por hectárea. Dicho conjunto debe existir con anterioridad a la fecha de promulgación de la Ley de Modificación de la Ley 2/98, estando por tanto prohibida la creación de nuevos asentamientos rurales.

2.3.26. Ordenación de los asentamientos rurales. (OE)

El POM asume la estructura de los asentamientos rurales existentes y mantiene sus características propias; no obstante lo cual, es preciso dotarlos de una ordenación detallada acorde con su carácter rural. Por ello, y según lo dispuesto en el artº 63.1.b del TRLOTAU (modificada por la Ley de Modificación de aquélla), el POM remite dicha ordenación a su desarrollo mediante un Plan Especial, el cual respetará el techo de densidad indicado; y ordenará detalladamente el ámbito del asentamiento si éste demanda la implantación o el suplemento de infraestructuras o servicios públicos concretos no urbanos que deban ser desarrollados mediante proyectos de obras públicas ordinarias según lo dispuesto en el artº 129 del TRLOTAU.

TÍTULO III: RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO.

CAPÍTULO 1: GENERALIDADES.

3.1.1. Colaboración de los particulares en el proceso de planeamiento. (OE)

Los particulares podrán, en los términos concretados por las presentes Normas Urbanísticas, redactar Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle en desarrollo de un Programa de Actuación Urbanizadora, según establece el art. 38 del TRLOTAU y 137, 140.2 y 144 del RP.

3.1.2. Transmisiones. (OE)

Las transmisiones de la titularidad del suelo y de las edificaciones no alterarán las condiciones urbanísticas del mismo.

3.1.3. Entidades colaboradoras. (OD)

A los efectos del adecuado cumplimiento por parte de los propietarios de suelo y restantes titulares de derechos y obligaciones urbanísticas afectados, se fomentará y, en su caso, exigirá, la constitución de las correspondientes entidades colaboradoras en la gestión. Estas entidades podrán revestir no sólo las formas previstas en la ley autonómica 2/98 y en el RG, sino también, en su caso, la de Asociación de Contribuyentes prevista en la legislación de régimen local, en el caso de actuaciones aisladas con imposición de contribuciones especiales, o de Asociaciones de Régimen General, si así procediere.

En todo caso se estará, a los efectos de lo dispuesto en el art. anterior, a las siguientes reglas:

- a) La ejecución de los Planes, cuando se realice por gestión indirecta, se realizará mediante selección del Urbanizador, como agente responsable de la acción urbanizadora, que podrá ser o no el propietario del suelo.
- b) La ejecución de los Sistemas Generales y de cualesquiera otros análogos, cuando por no realizarse en el contexto de la ejecución de los correspondientes Planes Parciales, se lleve a cabo mediante Proyectos con imposición de contribuciones especiales, podrá dar lugar a la constitución de los afectados en Asociación Administrativa de Contribuyentes para intervenir en la recaudación y distribución de las cargas.
- c) En los diferentes Ambitos de Actuación que resulten de lo establecido por este Plan de Ordenación Municipal, a los efectos de la mejora de las condiciones del núcleo urbano, se constituirán las correspondientes asociaciones de propietarios y titulares de derechos afectados.
- d) En las actuaciones urbanizadoras autónomas de usos turístico o residencial de baja densidad de carácter aislado, o complejos industriales o terciarios de similar carácter, se podrán constituir, de acuerdo al art. 135 del TRLOTAU, entidades urbanísticas de conservación, integradas por los propietarios de las mismas.
- e) Las Entidades Urbanísticas de La Dehesa y Cruz Verde vigentes a la aprobación de este POM, seguirán prestando los servicios urbanos y mantendrán la conservación de las obras de urbanización en sus respectivos ámbitos, por las características específicas de éstos (distancia al casco urbano).

CAPITULO 2: EL SUELO URBANO.

SECCIÓN 1.DERECHOS Y DEBERES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO URBANO.

3.2.1. Derechos. (OE)

Son *derechos* de los propietarios del Suelo Urbano los consignados en el artº 50 del TRLOTAU y, en especial:

- a) Edificar sobre sus solares de acuerdo con lo dispuesto por el Plan de Ordenación Municipal, el RG (Título II) y la TRLOTAU.
- b) La distribución equitativa de los beneficios y cargas impuestos por el planeamiento de desarrollo del Plan de Ordenación Municipal en esta clase de suelo.
- c) El establecimiento de usos provisionales en el suelo de su propiedad, siempre y cuando no sean incompatibles con las disposiciones del Plan de Ordenación Municipal o con otras disposiciones municipales.
- d) En general, todos los recogidos en la legislación vigente sobre la materia.

3.2.2. Deberes. (OE)

Son *deberes* de los propietarios del Suelo Urbano los indicados en el artº. 51 del TRLOTAU y, en general:

- a) Edificar los solares en el plazo que establezca el Ayuntamiento en los términos previstos por la ley.
- b) Efectuar las cesiones gratuitas (art. 69 del TRLOTAU) que se desprenden de la ejecución del Plan de Ordenación Municipal, si estuvieren afectados por alguna de las actuaciones propuestas, tanto las relativas a los sistemas interiores al servicio de la Unidad de Actuación (viario, espacios libres de dominio público y centros docentes para las necesidades de la UA), como las correspondientes a los terrenos en los que se localice la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración actuante, y a cualesquiera otras que vengan especificadas en las condiciones particulares que el Plan de Ordenación Municipal hayan establecido para aquella en su Ficha de Condiciones Particulares, .
- c) Urbanizar y costear la urbanización que les pudiere afectar, en función de las actuaciones previstas, tanto por lo relativo a los Sistemas Interiores de la UA como a la conexión de las redes correspondientes con las generales en el exterior de la misma.
- d) Mantener los solares vallados y en el debido estado de limpieza y decoro en tanto no hayan de ser edificados. El Ayuntamiento podrá exigir este deber y ejercer la acción subsidiaria a costa del propietario, si éste no atendiese a sus obligaciones. Podrá ser exigida esta obligación, a través del Ayuntamiento, por cualquier particular que estime que está siendo incumplida.
- e) Cumplir los plazos previstos en los instrumentos de desarrollo del Plan de Ordenación Municipal y de su gestión (reparcelación, etc.) y ejecución (urbanización y edificación), incluida la de las dotaciones previstas. Para ello, los Planes Especiales y cualesquiera otros documentos encaminados a desarrollar ámbitos en Suelo Urbano deberán esta-

blecer con precisión los plazos en los que deba producirse su ejecución, concretando los de cesión al Ayuntamiento de los terrenos previstos al efecto y los de la construcción de la urbanización y de la edificación. Estos plazos, si no se hubiese establecido lo contrario, comenzarán a contarse desde el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva. La Corporación no aprobará Planes ni otros expedientes similares que no especifiquen los plazos previstos para su desarrollo.

SECCIÓN 2. DERECHOS Y DEBERES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DE EDIFICIOS.

3.2.3. Derechos. (OD)

Son *derechos generales* de los propietarios de edificios:

- a) Su dedicación a cualquiera de los usos admitidos por estas Normas Urbanísticas para la zona en la que esté enclavado.
- b) Todos los derechos reconocidos por la legislación vigente para la propiedad inmobiliaria.

3.2.4. Deberes. (OD)

Son *deberes generales* de los propietarios de edificios:

- a) Su mantenimiento en las debidas condiciones de seguridad, ornato y decencia. El Ayuntamiento podrá exigir este deber y ejercer la acción subsidiaria a costa del propietario, si éste no atendiere a sus obligaciones. El deber de conservar puede ser exigido, a través del Ayuntamiento, por cualquier particular que estime que se está incumpliendo dicho deber.
- b) Mantener y conservar los espacios comunes del interior de las manzanas cuando éstos existieran, constituyendo a estos efectos la correspondiente Entidad de Conservación.
- c) Mantener y conservar al máximo la tipología y los elementos tradicionales de las edificaciones protegidas, y en especial, las alineaciones, altura y número de plantas, número y proporción de huecos de fachada, tipo y tratamiento de los materiales usados al exterior y en cubierta.

SECCIÓN 3. MODIFICACIONES CATASTRALES EN SUELO URBANO.

3.2.5. Parcelaciones de solares. (OD)

Las modificaciones en la configuración de la propiedad catastral en Suelo Urbano Consolidado podrán practicarse sin más restricciones que las del procedimiento establecido por estas Normas Urbanísticas. No obstante, quedará prohibida la parcelación de solares por debajo de la parcela mínima fijada para cada zona, salvo que se trate de segregaciones cuyo fin sea la incorporación a otra parcela, y el resultado de la segregación y agregación sea una parcela de superficie igual o superior a la mínima vigente para su zona.

La aplicación de este artº podrá ser sometido a las restricciones que, eventualmente, puedan fijar los Planes Especiales de cualquier índole cuya finalidad sea la conservación del patrimonio histórico-artístico o de las características morfológicas del recinto sobre el que se aplicare.

Los Notarios harán advertencia de ilegalidad si no se presenta licencia de parcelación antes de otorgar escritura pública de la misma, la cual será expedida por el Ayuntamiento.

3.2.6. Prohibición de reparcelación discontinua para regularizar solares inedificables. (OD)

No se admitirá la reparcelación discontinua para la regularización de solares inedificables que tenga como resultado la aparición de parcelas o solares por debajo de los mínimos de la ZONA DE ORDENANZA; a este respecto, no regirán las salvedades que se contemplan en las Zonas de Ordenanza respecto de la fecha del plano catastral.

CAPITULO 3. EL SUELO URBANIZABLE.

3.3.1. Derechos. (OE)

Son *derechos* de los propietarios del Suelo Urbanizable (SUR) el uso y disfrute y la explotación normales de la finca. De acuerdo con el art. 50 del TRLOTAU, tales derechos comprenden:

- Competir con los restantes propietarios por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta, en cumplimiento de las previsiones del POM.
- Paricipar con los restantes propietarios en la gestión indirecta de la actuación
- Ceder voluntariamente por su valor o percibir, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización, el correspondiente justiprecio.

3.3.2. Deberes. (OE)

Son *deberes* de los propietarios de SUR los establecidos en el artº 51 del TRLOTAU, y en especial:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento:
 - Los terrenos destinados a Sistemas Locales que se hallen incluidos en un Sector, según se fije en los planos de ordenación. Su cuantía no podrá ser inferior a la que resulte de la aplicación de lo establecido, a este respecto, en el artº 31 c) del TRLOTAU.
 - El suelo correspondiente al porcentaje del aprovechamiento lucrativo del Sector o Unidad de Actuación, conforme a la normativa autonómica vigente (artº 68.2 TRLOTAU).
- b) Urbanizar y costear la urbanización, tanto en lo relativo a los Sistemas Interiores del Sector o Unidad de Actuación como a la conexión de las redes exteriores y, en su caso, los Sistemas Generales adscritos al sector.
- c) Cumplir los plazos previstos en los instrumentos de desarrollo del Plan de Ordenación Municipal, su gestión y ejecución, especialmente en cuanto a la construcción de la urbanización propia de las dotaciones sociales, comerciales y escolares previstas. Para ello, los Programas de Actuación Urbanizadora, los Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización deberán establecer con precisión los plazos en que deba producirse su ejecución, concretando los de cesión al Ayuntamiento de los terrenos previstos al efecto y los de la ejecución parcial o total de la urbanización, incluso la correspondiente a las superficies de cesión obligatoria y gratuita de los Sistemas Interiores.

En el caso de que no se hubiesen fijado en las figuras de planeamiento citadas, se aplicarán, de acuerdo al art. 110 del TRLOTAU, los siguientes plazos máximos a contar desde el día siguiente a la publicación de su aprobación definitiva:

- Constitución y entrada en funcionamiento de la organización correspondiente a la forma de gestión e inicio de la ejecución material del PAU: 1 año.
 - Conclusión de las obras de urbanización: 5 años desde su inicio. A estos efectos no se considerará interrumpido el cómputo del plazo por el sometimiento a aprobación del Proyecto de Urbanización cuando éste incumpla las determinaciones legales o del Plan de Ordenación Municipal que desarrolle.
 - Edificación, concesión de la licencia: 4 años.
 - Ultimación de las obras de edificación: según las especificaciones de la licencia.
- d) Mantener en condiciones de limpieza, decoro y, en su caso, normal aprovechamiento agrario sus terrenos hasta tanto sean urbanizados.

CAPITULO 4: EL SUELO RÚSTICO.

3.4.1. Derechos. (OE)

Son *derechos* de los propietarios de Suelo Rústico (SR), el uso y disfrute y la explotación normales de la finca, y, en aquellos casos en los que ello venga autorizado por el Plan de Ordenación Municipal, la realización en su propiedad de los actos constructivos y no constructivos previstos en el art. 50 del TRLOTAU y dentro de las limitaciones establecidas por estas Normas Urbanísticas de acuerdo con aquélla, así como por el régimen urbanístico aplicable a esta clase de suelo.

3.4.2. Deberes. (OE)

Es *deber* de los propietarios de SR mantener en condiciones de limpieza, decoro y normal aprovechamiento agrario sus terrenos, así como el cumplimiento de lo establecido para esta clase de suelo en el art. 51 del TRLOTAU.

TÍTULO IV: TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO.

CAPÍTULO 1: GENERALIDADES.

SECCIÓN 1. ACTOS Y SUJETOS SOMETIDOS A CONCESIÓN DE LICENCIA.

4.1.1. Actos sometidos al requisito de licencia. (OD)

De acuerdo con el art. 165 del TRLOTAU, están sujetos a la obtención de **licencia urbanística**, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular:

- a) Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de reparcelación
- b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
- c) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.
- e) Las obras que 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 e instalaciones.
- i) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los de abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivos, sin que los simples surcos para labores agrícolas tengan tal consideración.
- j) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- k) la instalación de centros de tratamiento o instalaciones de depósito o transferencia de toda clase de residuos.
- l) El cerramiento de fincas, muros y vallados.
- m) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- n) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
- ñ) La instalación de invernaderos.
- o) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- p) Las instalaciones que afecten al subsuelo.
- q) La instalación de tendidos eléctricos, u otros similares.
- r) Las instalaciones radioeléctricas (excepto las de telefonía inalámbrica doméstica en el interior del domicilio), cuyo procedimiento se indica en el art. 5.11.26 de estas Normas.
- 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.

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

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

Asimismo, de acuerdo con el art. 169.1 del TRLOTAU, están sujetos a la obtención de **licencia de usos y actividades**, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, las siguientes obras o actos de uso del suelo:

a) La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general, y la modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

b) La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.

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

4.1.2. Inicio de actos regulados mediante licencia. (OD)

La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones públicas, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en el artº 244.2 del TRLS cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional; o el trámite de consulta sustitutoria de la licencia de obras para los casos previstos en el artº 173 del TRLOTAU.

SECCIÓN 2. TRAMITACIÓN DE LICENCIAS, INSPECCIÓN Y PUBLICIDAD.

4.1.3. Procedimiento General y Específico del otorgamiento de licencias. (OD)

El Procedimiento General de otorgamiento de licencias se iniciará a instancia del interesado cuya solicitud deberá acompañar (art. 161.2):

a) Acreditación de derecho bastante para realizar la construcción, edificación o uso del suelo.

b) Memoria descriptiva de las actividades o proyectos técnicos correspondientes.

c) Autorizaciones exigidas por la legislación en cada caso aplicable, así como concesión o concesiones en caso de ocupación del dominio público.

4.1.3.1 Licencias de Parcelación. (OD)

Art. 89, 90 y 91 TRLOTAU.

La solicitud de licencia de parcelación en suelo urbano necesitará la documentación siguiente:

- Plano de situación a escala 1:2.000

- Plano de la parcela matriz.

- Plano de las parcelas resultantes con indicación de superficies.

4.1.3.2 Licencias de obras. (OD)

Las licencias de edificación no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para el uso y clasificación del suelo correspondiente.
- b) Que se hayan formalizado para el suelo urbano los compromisos y garantías económicas pertinentes en los supuestos de urbanización y edificación simultáneas. A este respecto, solamente se concederá licencia de edificación y urbanización simultánea si previamente, se ha constituido depósito o aval que garantice suficientemente las obras de urbanización que falten por completar.
- c) Que se encuentren debidamente garantizados el abastecimiento de agua el suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales.
- d) Que esté realizada la Reparcelación de terrenos, si fuese necesaria y formalizadas las cesiones si las hubiese.
- e) Que se haya concedido previamente Licencia de Parcelación y Alineación Oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.
- f) En el caso de que no estuvieren realizadas las aceras colindantes con la parcela para la que se solicite licencia se exigirá como garantía de terminación de las mismas, depósito o aval por importe del 100% de su valor.

Se entenderá por obras menores a los efectos de estas Normas y de acuerdo a la Ley de Ordenación de la Edificación de 5 de noviembre de 1999.

- Las obras que no afecten a elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación y que no conlleven aumento de volumen edificatorio ni cambio de uso.
- Que no comprometan a la seguridad de las personas o de los bienes de terceros.
- Aquellas que carezcan de complejidad técnica o constructiva tanto si son obras de fabrica como instalaciones que se desarrollen en una sola planta y que no tengan carácter residencial o público, o que afecten a aspectos secundarios u ornamentales de la edificación, así como a instalaciones auxiliares.

A este respecto se considerará obra menor las casetas y garajes de superficie máxima inferior a 20 m² y altura no superior a 2,2 metros.

La documentación que deberá acompañar el interesado junto a la solicitud para este tipo de obras será de :

- Plano de situación de la obra.
- Memoria explicativa con croquis indicativo en su caso.
- Presupuesto detallado de la obra.

Se entenderá por obra mayor el resto de obras no incluidas en el apartado anterior, entre las que se mencionan, de manera específica, las obras de la nueva planta, ampliación, reestructuración de las edificaciones cuando afecten a elementos estructurales, demoliciones, piscinas al aire libre (individuales o comunitarias) y muros de contención de tierras con altura mayor de 1 m.

Para las licencias de obra mayor a la solicitud se acompañará de:

- Proyecto técnico suscrito por técnico competente visado por el colegio profesional correspondiente, justificativo de la adecuación de la obra a la ordenación territorial, urbanístico y sectorial que sea de aplicación y el proyecto se acompañará de plano de situación a escala 1:5000 ó 1:2000 según se trate de suelo rustico o de la otra clase y demás soportes gráficos necesarios con expresa indicación de la clasificación del suelo y de la ordenación que le es aplicable.

En cuanto a la tramitación deberán cumplimentarse las comunicaciones a las Administraciones afectadas y los informes que se establecen en el art. 166.3 del TRLOTAU.

4.1.3.3 Licencias de Primera Utilización. (OD)

No se podrán contratar con las empresas suministradoras ningún tipo de suministro de luz y agua, sin haber obtenido la licencia primera ocupación. Para la telefonía se estará a lo establecido en el punto 6, del artículo 3, "Ejecución del Proyecto Técnico", de la Orden Ministerial CTE/1296/2003, de 14 de mayo, por el que se desarrolla el Reglamento Regulador de las ICT. Una vez terminadas las obras previamente a la ocupación de viviendas, se solicitará del Ayuntamiento la Licencia de Primera Ocupación, para lo que se deberá aportar la siguiente documentación:

- a) Licencias de obras.
- b) Declaración de alta de la vivienda en IBI Urbana o compromiso de su presentación.
- c) Certificado final de obra.
- d) Presupuesto actualizado y corregido en caso de modificaciones realizadas en la edificación y planos en su caso.

Además, 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 terminada la urbanización de las actuaciones sistemáticas, circunstancias ambas que determinarán también la devolución de los avales y garantías que se hubiesen constituido a tal efecto.

4.1.3.4 Licencias de usos y actividades. (OD)

El procedimiento se tramitará de acuerdo a lo determinado en el art. 169.2, 3.4.5 y su contenido conforme al art. 170 de dicha norma.

4.1.4. Concesión de acto presunto. (OE)

El transcurso del plazo máximo para resolver desde la presentación de la solicitud, sin notificación de resolución alguna, determinará el otorgamiento de la licencia solicitada por silencio administrativo positivo y, en virtud del mismo, podrá:

- Dirigirse al Ayuntamiento dentro de los seis meses siguientes a la fecha en que la concesión pudo presumirse, requiriéndole para que, en el plazo de veinte días, emita certificación el órgano competente que debió resolver expresamente el procedimiento (artº 44 de la LAP):
- Tenerla por expedida (en el caso de que se haya solicitado con un proyecto básico) sin perjuicio de la ulterior concesión del preceptivo permiso de inicio de obras, previa la aprobación del proyecto de ejecución y demás requisitos pendientes.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones del TRLOTAU, de los Reglamentos de la LS o de este Plan de Ordenación Municipal .

En todo caso, el Ayuntamiento podrá ejercer sus facultades de revisión de la licencia, por entenderla ilegal en todo o en parte.

4.1.5. Recursos. (OD)

El Ayuntamiento otorgará o denegará la licencia a la vista de cuantos datos e informes obren en el expediente administrativo, y contra su resolución cabrá recurso de reposición previo al recurso contencioso administrativo.

4.1.6. Subsanación de reparos. (OD)

Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de obras subsiguiente, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta. Cumplimentada la subsanación, los nuevos reparos que en su caso se susciten no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente. En caso de incumplimiento, por parte

del interesado, de la obligación de aportar aquellos documentos que le hubieren sido requeridos por el Ayuntamiento porque éste los considerase necesarios para la tramitación de la licencia, se procederá al archivo de las actuaciones conforme a lo establecido en el artº 71 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

4.1.7. Modificación de la licencia. (OD)

Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material y que afecten a la configuración exterior o interior de los edificios, o a los usos previstos.

4.1.8. Licencia con proyecto básico. (OD)

Las licencias podrán concederse sobre un proyecto básico, pero en tales casos su eficacia quedará suspendida y condicionada a la presentación e informe técnico favorable del proyecto de ejecución completo a presentar por el solicitante, con carácter previo al inicio de las obras.

4.1.9. Inspección. (OD)

Una vez concedida la licencia y efectuado el replanteo, se comunicará al Ayuntamiento con ocho días de antelación el inicio de las obras. El replanteo deberá hacerse de manera que los Servicios Técnicos Municipales puedan apreciar con exactitud todas aquellas circunstancias que puedan afectar al edificio.

4.1.10. Acta de Replanteo Previo. (OD)

Los Servicios Técnicos Municipales podrán efectuar una inspección del replanteo, y emitir un certificado dentro de los quince días siguientes a la comunicación del propietario al Ayuntamiento. Dicho certificado tendrá la forma de Acta de Replanteo Previo, y el efecto de permiso de inicio de obras. Tanto la propiedad como los constructores y técnicos directivos de las obras serán responsables del estricto mantenimiento de la alineaciones acordadas en este acto, dentro del marco legal disciplinario establecido por los artículos 177 y siguientes del TRLOTAU.

Si hubiere lugar, en el Acta de Replanteo Previo se relacionará :

- El mobiliario urbano existente.
- La señalización vial vertical.
- El estado material de la vía pública.
- Los árboles existentes, su porte y proyección. Se hará constar la obligatoriedad de su conservación, o en su caso, la talas parciales que el Ayuntamiento autorice. Se fijarán medidas para su protección durante las obras, las cuales habrán de ser adoptadas antes del inicio de las mismas.
- Y todas las características que colaboren a definir el estado actual del ámbito.

A partir del momento de la firma del Acta de Replanteo Previo pueden dar comienzo las obras.

4.1.11. Exhibición de modelo municipal. (OD)

Será obligatorio la exhibición del modelo de licencia o acuerdo de su obtención en las obras oportunas que se estén realizando y que hayan sido amparadas por licencia, lo que podrá ser requerido por el Ayuntamiento para su control y comprobación.

4.1.12. Vigencia. (OD)

Las licencias poseen un período de vigencia de *tres meses* para iniciar las obras, contados a partir de la recepción de la notificación de su concesión (artº 167, 2, a, del TRLOTAU), circunstancia que se hará constar en el escrito de concesión de la licencia. La renovación de una licencia se ajustará al mismo procedimiento que su primera concesión, salvo por lo que respecta a la documentación técnica (proyectos de ejecución) siempre que no se modifiquen sus características. El acto de otorgamiento de licencia fijará el plazo de iniciación, el plazo máximo de ejecución y el periodo de interrupción máxima de las obras; extinguiéndose el derecho a edificar por incumplimiento de los plazos fijados.

El plazo de vigencia de las licencias para la terminación de las obras será: de 6 meses para la licencia de obra menor y para las obras mayores el del plazo previsto en el proyecto técnico o en su defecto de 15 meses, contados a partir de los tres meses que tiene el promotor para iniciar las obras.

En aquellos supuestos excepcionales donde concurren circunstancias no previsibles será la corporación la que a petición del interesado fije el plazo que corresponda.

4.1.13. Caducidad y renovación de la licencia. (OD)

Incurrirán en caducidad las licencias en las que las obras no hayan comenzado o terminado en los plazos fijados en estas normas o en la licencia correspondiente.

También incurrirán en caducidad las licencias concedidas con paralización de las obras durante un periodo superior a 6 meses o acumuladamente más del 20% del tiempo total previsto para su ejecución, debiéndose instar un nuevo procedimiento de concesión, sin perjuicio de la posibilidad de que se rehabilite la licencia caducada, en los supuestos legales y sin perjuicio del pago de la tasa fiscal que corresponde.

Los plazos señalados en la licencia podrán ser ampliados si dentro de los mismos el interesado solicita una prórroga y le es concedida.

La posibilidad de obtener prórrogas de la licencia será hasta que un cambio en el planeamiento municipal o en la legislación urbanística determinen que la licencia referida es incompatible con la nueva ordenación.

4.1.13.1 Obligaciones del titular de la licencia. (OD)

Todo titular de una licencia urbanística municipal está sujeto a las siguientes obligaciones, como régimen jurídico general integrante del contenido de la licencia, y sin perjuicio de las condiciones específicas que puedan establecerse en la misma por aplicación de la normativa en vigor atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada caso:

- a) Ajustar la ejecución de las obras o de la actividad al proyecto autorizado mediante la licencia, presentando, en caso de discordancias justificadas, las correspondientes modificaciones al mismo.
- b) Cumplimiento de los plazos señalados.
- c) Garantizar en su caso la conversión de la parcela en solar, mediante la prestación de la garantía en la cuantía necesaria, según valoración de los Servicios Técnicos Municipales. La constitución de esta garantía será condición previa al otorgamiento de licencia.
- d) Disponer siempre en la obra de copia de la licencia de edificación concedida. Adoptar todas las medidas de seguridad y salud laboral establecidas en la normativa vigente, tanto respecto a la edificación como a la vía pública.
- e) Construir o reponer la acera frontera a la finca, dentro del plazo de terminación de la obra, así como, reparar los daños que cause en los elementos urbanísticos de la vía pública, constituyendo garantía suficiente al efecto.
- f) Realizar las acometidas a las redes generales a su costa, dejándolas en perfectas condiciones de acuerdo a lo que puede determinar el Ayuntamiento o la empresa concesionaria del servicio.
- g) Construcción y conservación de la valla de protección de la obra.

h) Retirar desde que se considere terminada la obra, los materiales sobrantes, andamios, vallas y cerramientos. El incumplimiento de esta obligación quedará asimismo garantizado con la fianza a que se refiere el apartado anterior.

El incumplimiento de estas obligaciones puede determinar la denegación de la licencia de primera ocupación, sin perjuicio de que además pueda considerarse como infracción urbanística u otro tipo de incumplimiento tipificado.

El profesional autor de la documentación técnica en que se fundamente la solicitud de licencia responderá a los efectos que procedan legalmente, de la exactitud y veracidad de los datos de carácter técnico consignados en ella.

4.1.14. Incumplimiento de plazos parciales. (OD)

Las licencias de obra caducan asimismo por incumplimiento de los plazos parciales de ejecución señalados en el proyecto aprobado, cuando sea patente la imposibilidad de terminación en el tiempo previsto ampliado con las prórrogas en su caso concedidas. De no contar con prórroga anterior, y habiéndose alcanzado la fase de coronación o cerramiento (si dicha fase fuere característica del tipo de obra en ejecución), podrá solicitarse una prórroga definitiva por plazo adecuado, no superior a seis meses.

Caducan también las licencias presuntas por el transcurso del plazo de seis meses sin que el petionario formule el requerimiento expreso al que se ha aludido en artículos precedentes.

4.1.15. Solicitud de nueva licencia. (OD)

La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o de sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

4.1.16. Subsanación de defectos. (OD)

Se dispondrá la suspensión de la eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales, y hasta tanto los Servicios Técnicos Municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. Sin perjuicio de la sanción correspondiente, la licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos fijados al efecto.

4.1.17. Obras con licencia caducada. (OD)

Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas previstas en el art. siguiente.

4.1.18. Restauración del orden. (OD)

Para las obras ejecutadas sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones de las mismas, además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada que se regulan en los artículos 177 y siguientes del TRLOTAU.

El régimen sancionador se regulará por los art. 182 y siguientes del TRLOTAU y por lo dispuesto en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

SECCIÓN 3. LICENCIAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

4.1.19 Régimen de fuera de ordenación (OD)

De acuerdo con el artículo 24.2.d) del TRLOTAU, y 38.2.c) del RP se establece el régimen de las instalaciones, construcciones y edificaciones preexistentes que quedan en situación de fuera de ordenación a la entrada en vigor del planeamiento, por total incompatibilidad con la nueva ordenación.

Se consideran fuera de ordenación las instalaciones construcciones y edificaciones preexistentes siguientes, grafiadas en los planos ORD 04 de este POM, en las cuales solo se podrán autorizar obras de mera conservación:

- a)-** Las que ocupen suelo calificado como dotacional público e impidan la efectividad de su destino.
- b)-** Las que ocupen suelo destinado por el planeamiento a usos lucrativos incompatibles con los existentes
- c)-** Las que ocupen suelo en el que según las NN UU, resulte expresamente prohibida su existencia por cualquier justificación debidamente fundamentada en el interés público.

Se consideran parcialmente incompatibles con la ordenación las instalaciones, construcciones y edificaciones en las que no concurren las circunstancias anteriores, concretamente aquellas partes de edificio (incluidos los cerramientos de parcela) que, independientemente de las limitaciones anteriores, rebasen otras condiciones de edificación tales como altura, edificabilidad u ocupaciones máximas asignadas por las NN UU.

4.1.20 Áreas remitidas a planeamiento especial o catálogos (OE)

La condición de edificio fuera de ordenación no es aplicable a los edificios catalogados o protegidos, o incluidos en áreas remitidas al planeamiento especial, en tanto que estos instrumentos de desarrollo establecen las determinaciones aplicables a dichos edificios.

4.1.21 Alturas, fondos, parcela mínima (OD)

No se considerarán fuera de ordenación los edificios que tengan menos altura que la señalada como máxima, en condiciones normales, en la ZONA DE ORDENANZA de la zona respectiva o en los planos de alineaciones, rasantes y alturas de la edificación ; o que no alcancen los fondos edificables normales, o cuya parcela no alcance la superficie o frente mínimo exigido, siempre y cuando dichas construcciones no estén incluidas en los conceptos que definen la edificación inadecuada en el art. 5.5 c) del Reglamento de Edificación Forzosa. A estas edificaciones no se les considera que reúnen circunstancias urbanísticas suficientes para su declaración de estado ruinoso que aconseje la demolición.

4.1.22 Enajenaciones (OE)

El que enajenare terrenos no susceptibles, según este POM, de ser edificados, o instalaciones o edificios fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente esta circunstancia en el correspondiente título de enajenación.

4.1.23 Obras autorizables (OD)

En los edificios e instalaciones calificados como fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación,

pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

a)- Se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales en proporción superior al 20 por ciento de la totalidad, o las que se propongan sobre partes del edificio sometidas a cambios de alineación. Constituyen elementos estructurales los cimientos, muros resistentes y de contención de tierras, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta, y cualesquiera otros de análogas funciones.

b)- Se considerarán obras de aumento de volumen, aquellas que supongan incremento del mismo o de la superficie construida en proporción superior a un 10% del existente en el momento de la aprobación del POM.

c)- Se considerarán obras de modernización aquellas cuyo importe, de acuerdo con los precios mínimos admitidos por el COACM, superen el 100 por cien del valor actual de inmueble.

4.1.24 Obras de armonización con estas Normas (OD)

Toda obra de conservación en edificios considerados fuera de ordenación deberá servir para armonizar con estas Normas las partes, servicios e instalaciones afectadas; y por consiguiente no se autorizarán aquellas que conserven las antiguas características disconformes, sin adaptarlas en proporción a la magnitud de las obras.

4.1.25 Documentación (OD)

Además de lo exigible para los expedientes de obra nueva, se aportará compromiso notarial suscrito por el propietario, en el que se exprese la renuncia del mismo a reclamar el valor de la expropiación con arreglo a las mejoras introducidas, si por cualquier motivo ésta hubiera de producirse en el futuro. Este compromiso habrá de inscribirse en el Registro de la Propiedad, y será obligatorio aportar certificado de inscripción en el mismo dicho documento para optar a la concesión de licencia.

SECCIÓN 4. PROCEDIMIENTO.

4.1.26 Modalidades. (OD)

Con independencia de las formas de tramitación de las licencias, se establecen modalidades en cuanto a la naturaleza de las mismas, según la definición que para cada zona se determina en la documentación gráfica y de acuerdo con las definiciones de los artículos siguientes.

4.1.27 Zonas de Aplicación Directa (I). (OD)

En las zonas de Suelo Urbano Consolidado bastará aplicar las especificaciones de la normativa urbanística para obtener la licencia de obras correspondiente, siempre de acuerdo con la forma de tramitación y categoría de licencia que le sea de aplicación, así como con la obligación previa de cesión y equidistribución, cuando así proceda. Para la concesión de licencia municipal de obras en inmuebles incluidos en el catálogo de edificios protegidos, será preciso el informe favorable de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico. Cuando la ordenación delimite áreas remitidas a Proyectos de Urbanización simplificados, previa a la concesión de la licencia deberá haberse ejecutado dicho Proyecto.

4.1.28 Zonas con Propuesta de Ordenación Detallada (II). (OD)

En las zonas grafiadas en planos bajo esta modalidad, las especificaciones gráficas pueden ser asumidas por los Programas de Actuación Urbanizadora, lo que excusaría a dichas zonas de una ulterior exigencia de Plan Especial (en UA de suelo urbano) o de Plan Parcial (en Sectores de suelo urbanizable), de acuerdo con el artículo 24, 2 - b) y c) del TRLOTAU y 38.2.a) del RP. En caso contrario, los propietarios deberán redactar, respectivamente, un Plan Especial o un Plan Parcial que desarrolle el POM.

4.1.29 Zonas remitidas a Planeamiento de Desarrollo (III). (OD)

En las zonas grafiadas en planos bajo esta modalidad el POM no establece Ordenación Detallada, por lo que será necesaria la presentación y tramitación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora además del planeamiento de desarrollo (Plan Parcial en suelo urbanizable). No se establecen otras limitaciones a los aprovechamientos que las que se desprendan de la aplicación de las Zonas de Ordenanza correspondientes (cuando éstas sean de aplicación obligatoria), con independencia del cumplimiento de las especificaciones estéticas que se incluyen en el Título V.

CAPÍTULO 2. LICENCIAS EN SUELO RÚSTICO.

4.2.1 Actos sujetos a licencia municipal. (OE)

Todas las obras, construcciones e instalaciones que se realicen en suelo calificado como rústico requerirán para su legitimación licencia municipal. El Ayuntamiento podrá otorgar licencias en Suelo Rústico siguiendo el procedimiento establecido legalmente para su tramitación (artículos 60, 61 y 64, del TRLOTAU)

En el caso de edificios existentes en SR para los que pudiera proceder la aplicación del régimen de Fuera de Ordenación, regirán las condiciones expuestas para este tipo de edificios en Suelo Urbano.

4.2.2 Actos que requieren calificación urbanística. (OE)

Según lo establecido para las distintas Zonas de Ordenanza del Suelo Rústico en el Título VI de estas Normas, y para los actos especificados en los capítulos correspondientes, previamente a la concesión de la licencia deberá obtenerse igualmente la calificación urbanística otorgada por la JCCM, mediante el procedimiento que recoge el artº 60 y 61 del TRLOTAU

4.2.3 Procedimiento de concesión de licencias en suelo rústico. (OE)

El procedimiento a seguir será el dispuesto en el art. 39 y siguientes del RSR:

Se iniciará el expediente mediante petición del interesado, haciéndose constar los siguientes extremos:

- Nombre, apellidos y domicilio.
- Emplazamiento y extensión de la finca en la que se pretende construir, reflejados en un plano de situación referido al catastral, y acompañado de las escrituras de propiedad. Para la justificación de que no se forma núcleo de población, se reflejarán las construcciones próximas que pudieran existir en un radio mínimo de 500 metros, justificándose el cumplimiento del artº 54,3,a) del TRLOTAU..
- Características de las obras que se pretenden realizar, adjuntando memoria suficiente para la correcta definición de las mismas.
- Si se trata de edificaciones o instalaciones expresamente legitimables, justificación de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

El Ayuntamiento informará la petición, atendiendo fundamentalmente a las determinaciones que para el SR se prevén en este POM.

4.2.4 Licencia sobre elementos incluidos en la Carta Arqueológica (OE)

Previo a la concesión de licencia municipal de obras en elementos incluidos en la carta arqueológica, será preciso el informe favorable de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico.

TÍTULO V: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES REGULADORAS DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS DIFERENTES USOS DEL SUELO Y DE LAS EDIFICACIONES

CAPÍTULO 1: DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.

5.1.1. Significado. (OD)

A los efectos de una correcta interpretación de estas Normas Urbanísticas, cuantas veces se empleen los términos o conceptos definidos en los epígrafes siguientes, se estará al significado taxativo expresado en los mismos.

SECCIÓN 1. ALINEACIONES Y RASANTES.

5.1.2. Alineación oficial. (OD)

Las alineaciones contenidas en la documentación gráfica de las presentes Normas o de aquellos documentos que lo desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada y entre las superficies edificables y las que no lo son. Tanto para el suelo edificado como para el suelo no edificado, las alineaciones serán las que constan en el plano correspondiente. Las alineaciones de la edificación respetarán las exigencias de la Ley de Aguas.

La alineación oficial se deberá solicitar cuando sea preciso a efectos de deslinde, parcelación o edificación y tendrá por objeto señalar la alineación exterior de la parcela. La solicitud deberá acompañarse de plano de situación y plano del solar correspondiente.

5.1.3. Alineación exterior a espacios públicos. (OD)

Fija el límite entre los espacios públicos para viales, plazas o espacios libres y las parcelas o solares. En los casos en los que la normativa de una determinada *Zona de Ordenanza* así lo establezca, la edificación deberá ceñirse a la alineación exterior, quedando prohibido el retranqueo de la edificación. En estos casos, la alineación exterior coincide con la alineación fija de fachada (5.1.5).

5.1.4. Alineación interior. (OD)

Es la que surge como aplicación del fondo máximo edificable y/o resultante de los retranqueos, medido desde la alineación exterior o de calle, en línea perpendicular a aquella en todos sus puntos.

5.1.5. Alineación fija de fachada. (OD)

Establece el límite a partir del cual se levanta la edificación. Podrá referirse a toda o parte de la altura del edificio, cuando se dejasen soportales o retranqueos a partir de la planta segunda, tanto al interior como al exterior de la manzana. Únicamente se permitirá rebasar esta alineación oficial con balcones, miradores y escaparates o vitrinas regulados por el resto de condiciones de la pre-

sentes Normas Urbanísticas. En ciertos casos, la documentación gráfica fija alineaciones de fachada obligatorias, no existiendo tolerancia para separarse de ellas; o máxima, en cuyo caso el edificio puede situar su fachada sobre la alineación o retranqueada de la misma, en parte o en su totalidad.

5.1.6. Rasante oficial. (OD)

Es el perfil longitudinal de vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de altura.

Las rasantes oficiales en suelo consolidado serán las existentes en el momento de la entrada en vigor de este POM; en las UA que definan nuevas vías, las fijará el instrumento de planeamiento que las desarrolle, asegurando su conexión con el viario existente.

5.1.7. Rasante natural de los solares. (OD)

Es la definida por cualquier línea virtual que una los puntos de intersección de un plano vertical con la alineación oficial y el lindero posterior, antes de ejecutar la obra urbanizadora o constructiva.

5.1.8. Retranqueo a fachada. (OD)

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación exterior o de calle y la línea de fachada de la edificación, y que debe quedar libre de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezcan otras condiciones o excepciones en las ZONA DE ORDENANZA particulares de aplicación.

5.1.9. Retranqueo a lindero. (OD)

Es el ancho de la faja de terreno comprendido entre los linderos de parcela, excepto el fijado por la alineación exterior o de calle, y el resto de las líneas de edificación, y que debe quedar libre de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezcan otras condiciones o excepciones en las Zona de Ordenanza particulares de aplicación.

5.1.10. Chaflán. (OD)

Es el truncado de la intersección (o esquina) de dos alineaciones oficiales de fachada. Tendrá carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por dos alineaciones oficiales de fachada contiguas. Se fija un chaflán de tres metros en cruces donde se cumpla alguna de las condiciones siguientes: 1) la esquina forme ángulo inferior a 90º, 2) se encuentre ya dibujado en planos, 3) sea necesario a juicio del Ayuntamiento.

SECCIÓN 2. FRENTE DE SOLAR.

5.1.11. Definición. (OE)

Es el lindero o linderos que, coincidiendo con la alineación exterior o de calle de cada parcela, proporcionan a la misma acceso desde el viario público.

5.1.12. Frente mínimo. (OD)

Es la longitud mínima de frente de solar que determina, entre otros parámetros, el carácter de edificable o no edificable de cada parcela en función del uso y de otros parámetros de salubridad.

No se permitirán nuevas subdivisiones o parcelaciones de fincas cuyos frentes resulten menores de los consignados en las Normas Particulares de cada zona.

SECCIÓN 3. FONDO EDIFICABLE.**5.1.13. Definición. (OE)**

Es la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación exterior o de calle y que define la alineación oficial interior, tanto en toda la altura de la edificación, como a partir de una determinada planta.

5.1.14. Fondo máximo edificable. (OD)

Es la máxima dimensión edificable para la edificación principal de cada parcela, establecida bien en las Zonas de Ordenanza aplicables a cada Zona de Ordenanza, bien en la documentación gráfica que desarrolle el presente Plan de Ordenación Municipal.

Las cotas indicadas en los planos o las consignadas en la Zona de Ordenanza de cada zona se entenderán iguales para toda la manzana, salvo cuando, excepcionalmente, se indicase lo contrario o se acotase expresamente, en cuyo caso prevalecerá la cota en metros sobre el dibujo sobre la especificada en la Zona de Ordenanza que corresponda aplicar.

SECCIÓN 4. PARCELA NETA. PARTE DE PARCELA (O DE SOLAR) EDIFICABLE.**5.1.15. Definición. (OE)**

La parcela neta es la contenida por las alineaciones exteriores y sus linderos con otras parcelas.

La parte de parcela (o de solar) edificable es la comprendida dentro de las alineaciones exteriores o de calle, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo, y en cuyo interior se realizan los derechos edificatorios siempre que se cumplan las otras condiciones fijadas en cada Zona de Ordenanza de aplicación. En ciertos casos, la documentación gráfica puede fijar el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal, como limitación suplementaria a la aplicación de las condiciones particulares de posición de cada ZONA DE ORDENANZA, lo que constituye un área de movimiento.

SECCIÓN 5. SUPERFICIES.**5.1.16. Superficie ocupada. (OD)**

Es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación incluidos vuelos, si éstos existieran sobre los espacios privados.

A efectos de cómputo de la superficie ocupada, no contabilizarán aquellas construcciones bajo rasante destinadas a aparcamiento.

5.1.17. Superficie máxima construible (superficie total edificada). (OE)

Es la suma de la superficie correspondiente a todas las plantas construibles en una determinada parcela o solar, incluyendo áticos y edificación bajo cubierta, exceptuando las siguientes superficies:

- Estacionamiento y trasteros bajo rasante.
- Instalaciones o servicios que estén vinculadas a los usos de las plantas superiores (como ascensores y depósitos) en las Zonas de Ordenanza en que esto se permita .
- Zonas destinadas a instalaciones técnicas del edificio que se sitúen por encima de la altura máxima de la edificación.

Dicha superficie máxima construible se determinará bien en función del Coeficiente de Edificabilidad fijado expresamente para cada zona o, cuando éste no se fije, por la aplicación de los máximos permitidos por la aplicación directa del resto de condiciones de la presentes Normas Urbanísticas (fondo edificable, superficie ocupada, etc.). Las terrazas miradores o porches, en las Zonas de Ordenanza en que se permitan, computan al 100% cuando están cerrados por tres o más lados, y al 50% en el resto de los casos.

En las zonas de vivienda colectiva no se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales, pasajes, zaguanes y plantas bajas diáfanas o cuartos de instalaciones que deban ser instalados en dichas plantas.

5.1.18. Coeficiente de edificabilidad. (OE)

Es el cociente de la superficie máxima construible sobre rasante y la superficie de parcela. En ciertas Zonas de Ordenanza industriales, se expresa como el cociente entre el volumen máximo construible sobre rasante y la superficie de parcela. En dichos casos, y a los efectos de su conversión, se entenderá que 4 m³ en suelo industrial equivalen a 1 m² de superficie construible.

El coeficiente de edificabilidad podrá ser neto o bruto según se tome la superficie de parcela definida por los linderos laterales y la alineación exterior o de calle de la misma, o la superficie total (UA) de la actuación, incluyendo Sistemas Locales (en los casos del Suelo Urbano No Consolidado o del Suelo Urbanizable) o cualquier tipo de calle y área de cesión en los demás casos.

5.1.19. Superficie libre. (OD)

Es la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

5.1.20. Patio de parcela o de luces. (OD)

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable, y rodeado por la edificación principal. En todo caso ha de poder inscribirse en él una circunferencia de tres metros de diámetro. Para edificios de uso residencial, los patios de parcela o de luces cumplirán con las dimensiones especificadas en el reglamento o normas técnicas de calidad de Viviendas de Protección Oficial vigentes.

5.1.21. Patio de manzana. (OD)

Es el espacio libre interior de las manzanas, definido y limitado por las alineaciones interiores.

Los patios de manzana podrán destinarse a plazas y jardines interiores de propiedad y uso público o privado en comunidad de propietarios.

5.1.22. Patio inglés. (OD)

Es el patio de parcela por debajo de la Rasante Oficial Actual de la acera o terreno.

5.1.23. Ático. (OD)

Es la última planta del edificio cuando sus cerramientos exteriores están retranqueados en todos sus puntos al menos 2,25 (dos coma veinticinco) metros respecto de las fachadas.

5.1.24. Plazas, jardines y espacios libres al servicio del Ámbito de Actuación. (OD)

Son aquellas áreas previstas como tales en el presente Plan de Ordenación Municipal, o en los documentos que lo desarrollen, cuyo destino es el uso y disfrute permanente por parte de la población con fines de esparcimiento y uso de juegos infantiles o de adultos, celebraciones esporádicas, conciertos, etc.

En estas áreas sólo se permitirán construcciones bajo rasante con destino a garaje, o aparcamiento, privado o público, con cubierta que permita una capa de tierra vegetal para ajardinamiento de 0,60 metros de espesor, así como aquellas construcciones, monumentos, etc, que sirvan para acrecentar el ornato y singularidad de dichos espacios, en los lugares indicados por el Ayuntamiento.

SECCIÓN 6. ALTURAS.**5.1.25. Definición de altura libre. (OD)**

Es la distancia que media entre la cara superior del pavimento y la inferior del forjado de la planta correspondiente.

5.1.26. Altura mínima libre de plantas. (OD)

Es la mínima altura libre que se permite para una planta. Se fija en 3,60 metros para la planta baja con posible acceso desde la calle, salvo en edificios de dos plantas, en los que la altura mínima de la planta baja será de 3 metros. Se exceptúan las plantas bajas dedicadas a garaje, en las que la altura mínima será de 2,20 metros; y las plantas bajas de las Zonas de Ordenanza que ordenan la edificación residencial cuando dichas plantas se destinen expresamente a vivienda, en cuyo caso la altura mínima será igual a la del resto de las plantas. Las demás tendrán una altura mínima libre de 2,50 metros. Se satisfarán las siguientes condiciones:

- En el caso de que se disponga la edificabilidad de manera tal que dé lugar a entreplanta que no ocupe más del 50% de la superficie de la planta baja afecta a dicha disposición, la altura libre mínima en la zona de la planta baja que se encuentre bajo la proyección de la entreplanta podrá tener 2,20 metros. Dicha entreplanta tendrá al menos la misma altura libre, y su superficie computa a efectos del cálculo de la edificabilidad.
- En espacios abuhardillados habitables, no se permite que la altura del paramento vertical interior de cualquier fachada sea menor de 1,50 metros, con independencia del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad que puedan ser aplicables en función del uso.

5.1.27. Altura máxima libre. (OD)

Será de 4,5 metros para la planta baja, y de 3 metros para las restantes cuando la Zona de Orde-

nanza fije la altura exclusivamente en número de plantas. En caso de que aquélla se fije alternativamente en metros, la altura máxima de cada planta será libre. Para la conversión entre las edificabilidades expresadas en m^3/m^2 y las que aparecen en m^2/m^2 , se tomará una altura de 4 metros.

5.1.28. Forjados. (OD)

Cuando, por motivos del cómputo de alturas y/o edificabilidades, sea necesario incrementar las correspondientes a las plantas con las de los forjados interpuestos, se tomará un espesor mínimo para los mismos de 25 cm. en los situados entre pisos, y de 30 cm. para los de cubierta. En caso de cubiertas ligeras, su espesor mínimo de cómputo será de 15 cm., no admitiéndose dicho espesor para cálculos efectuados en edificios residenciales.

5.1.29. Altura máxima de la edificación. (OD)

La altura máxima de la edificación es la que media entre la rasante oficial y la arista de coronación del edificio. Por encima de la arista de coronación sólo se podrán elevar cámaras, buhardillas, torreones de ascensor, pérgolas, cajas de escalera, petos de terraza (con un máximo de 90 cm o la distancia que exija la igualación de alturas con edificios adyacentes que se encuentren protegidos, cuando la solución arquitectónica así lo aconseje) y elementos complementarios con la condición de que todos sus puntos (excepto las antenas y las chimeneas) queden contenidos en el gálibo definido por la intersección de dos planos inclinados 45% (en los ámbitos ordenados por la ZONA DE ORDENANZA 11 de estas Normas) o 100% (en los ámbitos ordenados por el resto de las Zonas de Ordenanza), que se apoyan en la arista de coronación (tanto la de la fachada exterior como la de la interior), con un plano horizontal paralelo a aquella arista, y que se sitúa 3,5 metros por encima de ella.

5.1.30. Altura mínima de la edificación. (OD)

Con carácter general se permite la construcción de una planta menos de las fijadas como máximo para cada zona de ordenanza. Las medianerías que queden vistas por no agotarse la altura máxima, tendrán los mismos acabados que los de fachada.

5.1.31. Arista de Coronación. (OD)

Es la intersección del plano exterior de la fachada (o de la alineación oficial de fachada) con el plano exterior de cubierta. Cuando la cubierta sea horizontal, se tomará como arista de coronación la definida por intersección entre el plano exterior de fachada y la cara de terminación exterior del forjado de cubierta.

5.1.32. Procedimiento de medición. (OD)

La altura de las edificaciones se medirá en la vertical del frente del solar que pasa por el punto medio de la Alineación Oficial de Fachada, y desde la rasante de la acera hasta la Arista de Coronación, si su longitud no llega a 20 metros; si se sobrepasara, se tomará a los 10 metros del punto más bajo, debiéndose escalonar la edificación cada 15 metros.

En patios y alineaciones distintas a la de fachada, la altura se medirá desde la rasante natural del terreno.

5.1.33. Solares con frente a dos calles de rasante distinta, cuyos tramos de alineación no se intersecan. (OD)

Cuando un solar tenga frente a dos calles con la disposición indicada, la Altura Máxima a cada calle será la fijada para su frente de manzana si la diferencia entre ambas es superior a 1,5 metros. Si la diferencia es inferior a 1,5 metros, se adoptará para todo el edificio el parámetro que resulte más ventajoso para el propietario.

5.1.34. Solares con más de un frente a calles cuyos tramos de alineación forman esquina. (OD)

Cuando un solar tenga frente a dos calles con la disposición indicada, la Altura Máxima a cada calle será la fijada para su frente de manzana. No obstante, y a los efectos de la resolución arquitectónica de la edificación, se permitirá correr la altura mayor sobre la menor en los primeros cinco metros a partir del retranqueo de la planta superior, cuando éste exista, computados desde el inicio del plano de fachada de menor altura ; o a partir de la alineación de fachada en caso de no existir retranqueo, resolviéndose el cambio de altura con la misma apariencia que el resto de los tratamientos de fachada.

El cuerpo de mayor altura quedará delimitado, en todo caso, por una línea que unirá el punto final del frente de cinco metros que avanza sobre la calle de menor altura, y la intersección de las alineaciones interiores de ambas calles.

5.1.35. Identificación de la altura máxima de la edificación. (OD)

Vendrá determinada por la suma de todas las alturas máximas de las plantas, incluidos los forjados intermedios y el de cubierta.

5.1.36. Altura expresada en número de plantas. (OD)

En tanto que la altura permitida para la edificación viene expresada, en las determinadas Zonas de Ordenanza o planos, en número de plantas (además de en metros equivalentes) en dicho número se entenderán comprendidas todas las construibles, incluida la planta baja y las entreplantas, si éstas existieran.

En todo caso, la medición de altura será referida a la rasante natural del terreno.

SECCIÓN 7. EDIFICACIÓN DE PARCELA.**5.1.37. Definición. (OE)**

Comprende toda construcción fija o desmontable, provisional o definitiva, sujeta a licencia municipal, que se ejecute en la parcela. Se divide en dos tipos: Edificación principal y Edificación secundaria, pudiéndose éstas a su vez subdividirse en: Edificación sobre rasante y Edificación bajo rasante.

5.1.38. Edificación principal. (OD)

Es la edificación que, dentro de cada parcela, se halla comprendida entre las alineaciones exteriores o de calle, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo.

5.1.39. Edificación Secundaria. (OD)

Es la edificación que, dentro de cada parcela, se ubica en parte del espacio no ocupado por la edificación principal, cuando esta ocupación viene autorizada por la ZONA DE ORDENANZA de aplicación.

5.1.40. Altura máxima de la Edificación Secundaria. (OD)

Es la distancia medida desde la cara superior del pavimento o suelo del frente de parcela al elemento constructivo (peto, barandilla, etc.) superior de dicha edificación secundaria. En cualquier caso, nunca será superior a 3,5 (tres coma cinco) metros de altura.

5.1.41. Edificación sobre rasante. (OD)

Es la constituida por las plantas de la edificación cuya cota de techo se sitúa a una altura superior o igual a 1,10 (un metro diez) sobre la rasante oficial, en todos sus puntos. El cómputo total de la altura de la edificación tendrá en cuenta la distancia indicada cuando la disposición arquitectónica la proponga, a los efectos de la medición de dicha altura, en la que quedarán incluidas todas las plantas, tanto si son sobre rasante como si son bajo rasante.

5.1.42. Edificación bajo rasante. (OD)

Es la constituida por las plantas de edificación cuya cota de techo se sitúa a una altura inferior a 1,10 (un metro diez) sobre la rasante oficial, en todos sus puntos.

5.1.43. Edificación bajo cubierta. (OD)

Es la edificación que queda comprendida entre el plano exterior de cubierta y el de la cara superior del forjado de la última planta y cuya altura mínima a partir de la cual la edificabilidad resultante será computable se establece en 1,50 (un metro cincuenta).

SECCIÓN 8. BALCONES, TERRAZAS, MIRADORES Y CUERPOS CERRADOS VOLADOS.**5.1.44. Balcones. (OD)**

Están formados por los vuelos, no cerrados por ninguno de sus lados, desde cualquier fachada, de los forjados a partir de la planta primera. El vuelo máximo de los balcones será de 0,70 metros (sin que pueda rebasar el ancho de la acera) y su separación mínima a los linderos laterales de la finca (cuando recaigan sobre el espacio público o en linderos sin retranqueos) será de 0,60 metros, autorizándose su achaflanamiento hasta el mismo lindero. Se prohíben los balcones en planta baja, así como su construcción en cualquier punto que esté a menos de 3,50 (tres coma cinco) metros de la rasante de la calle. Nunca excederán sobre fachada en más de 30 cm. el borde del hueco el hueco que sobrevuelan. Los balcones no computan a los efectos de la medición de la edificabilidad que pueda establecer cada Zona de Ordenanza.

5.1.45. Terrazas. (OD)

Están formadas por los vuelos de los forjados a partir de la planta primera. El vuelo máximo de las terrazas y su separación mínima a los linderos laterales de la finca será de 0,70 metros (cuando

recaigan sobre el espacio público o en linderos sin retranqueos), sin que pueda rebasar la mitad del ancho de la acera cuando las terrazas se proyecten sobre ella. Se prohíben las terrazas en planta baja y en calles de ancho menor de 6 metros, así como su construcción en cualquier punto que esté a menos de 3,50 metros de la rasante de la calle. Las terrazas computan al 50% a los efectos de la medición de la edificabilidad que pueda establecer cada Zona de Ordenanza, siempre y cuando estén cerradas por dos de sus tres lados.

La medición acumulada de la longitud de las terrazas de cada planta no rebasará el 50% de la longitud total de la fachada, siempre que estos elementos no hayan sido expresamente prohibidos por las distintas Zonas de Ordenanza de ordenanza.

Se prohíben terrazas en los retranqueos a linderos que no sean el de fachada.

5.1.46. Miradores. (OD)

Están formados por los vuelos, acristalados en toda su altura y perímetro vertical, a partir de la primera planta. Se prohíben en calles de ancho menor de 7 m. El vuelo máximo de los miradores será igual o inferior al décimo del ancho de la calle, con un máximo de 1,20 m. y su separación mínima a los linderos laterales de la finca (cuando recaigan sobre el espacio público) será de 0,60 metros, sin que puedan rebasar la mitad del ancho de la acera cuando se proyecten sobre ella. Se prohíben los miradores en planta baja, así como su construcción en cualquier punto que esté a menos de 3,5 metros de la rasante de la calle.

En todo caso podrán autorizarse vuelos distintos de los anteriores (cerrados o abiertos), en función del carácter de la calle definido por la mayoría de los edificios existentes, siempre que esta circunstancia se justifique debidamente en el proyecto

5.1.47. Cuerpos cerrados volados. (OD)

Son los cuerpos de edificación proyectados - total o parcialmente - fuera de la implantación del edificio, con obra de fábrica por dos o más lados. Cuando rebasen la alineación de fachada, cumplirán las mismas condiciones que los miradores. En todo caso, nunca rebasarán la alineación de parcela.

Los cuerpos cerrados volados computan como superficie construida a los efectos de la medición de la edificabilidad que pueda establecer cada Zona de ordenanza.

En todo caso podrán autorizarse vuelos distintos de los anteriores (cerrados o abiertos), en función del carácter de la calle definido por la mayoría de los edificios existentes, siempre que esta circunstancia se justifique debidamente en el proyecto

5.1.48. Porches. (OD)

Son espacios cubiertos cerrados como máximo en el 50% de su perímetro, en plantas bajas.

Los Porches computan al 50% a los efectos de la medición de la edificabilidad que pueda establecer cada *Zona de Ordenanza* siempre y cuando estén cerrados por dos o más de sus lados.

SECCIÓN 9. TOLDOS, MARQUESINAS, CORNISAS Y SALIENTES.

5.1.49. Definición. (OE)

Son los elementos constructivos no habitables que, sobresaliendo de la Alineación de Fachada,

sirven tanto para proteger de los elementos naturales como para realzar y significar accesos, huecos o impostas de dichas fachadas, atraer la atención o proporcionar seguridad. Quedan prohibidos en calles sin acera o con anchura inferior a 7 metros.

5.1.50. Toldos. (OD)

En cualquier punto la altura libre mínima sobre la Rasante Oficial de la acera será de 2,50 metros, pudiéndose admitir elementos colgantes no rígidos (textiles) de los mismos - sólo en dirección paralela a la calle - que dejen libre una altura de 2,25 metros.

En todo caso, la línea de proyección vertical del elemento quedará retranqueada 40 cm. respecto de la línea de división entre el tráfico rodado y el peatonal.

5.1.51. Marquesinas. (OD)

En cualquier punto la altura mínima libre sobre la Rasante Oficial de la acera será de 2,50 metros y su saliente máximo quedará retranqueado en 0,40 metros respecto a la línea de división entre el tráfico rodado y el peatonal, debiendo en cualquier caso respetar el arbolado y otros elementos del mobiliario urbano.

5.1.52. Cornisas y aleros. (OD)

El saliente máximo de una cornisa o de un alero respecto de la Alineación Oficial de fachada será de 70 cm., medidos perpendicularmente a cualquier punto de aquella. La altura mínima de dicho saliente se situará por encima de los tres metros, medidos en cualquier punto de la alineación de fachada.

5.1.53. Otros salientes. (OD)

Se autorizan elementos salientes en planta baja tales como zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, siempre que no sobresalgan más de 5 cm. de la línea de fachada.

SECCIÓN 10. PUBLICIDAD EN LOS EDIFICIOS.

5.1.54. Condiciones de los elementos publicitarios. (OD)

Para todos aquellos aspectos no regulados en esta sección se estará a lo que puedan disponer las ordenanzas reguladoras de la Publicidad Exterior mediante carteleras, que pueda adoptar el Ayuntamiento de Santa Cruz del Retamar.

Todo elemento publicitario situado fuera del espacio comercial definido por los huecos, escaparates o vitrinas de la planta baja de los edificios, estará sujeto a la concesión previa de licencia municipal. Queda prohibida la publicidad fuera de los espacios definidos en esta sección, a partir del momento en el que la construcción del edificio haya finalizado.

En caso de anuncios o muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación, requerirán para su autorización la audiencia de los usuarios de los locales y/o viviendas situados a menos de 15 metros de la muestra o banderín. Los anuncios podrán situarse en las zonas comerciales o industriales, o en edificios exclusivos comerciales, industriales o de espectáculos, como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda su longitud con una altura no superior a 1/5 de la altura total de aquél.

5.1.55. Publicidad en medianerías. (OD)

En muros de medianerías que queden al descubierto por aplicación de las ordenanzas de alturas de las presentes Normas Urbanísticas, se permitirá la fijación de publicidad y su uso publicitario siempre que reúnan suficientes condiciones de dignidad y estética. La publicidad se fijará sobre soporte móvil, y estará condicionada a la obtención de licencia municipal, la cual expresará el período por el que se concede, caducado el cual la entidad anunciante vendrá obligada a desmontar el soporte publicitario. El incumplimiento de esta obligación será considerado infracción urbanística y sancionado con arreglo a Ley, corriendo a costa del anunciante los gastos de la remoción sustitutoria que será practicada por el Ayuntamiento.

5.1.56. Muestras. (OD)

Se entienden por tales los anuncios paralelos al plano de la fachada. No podrán rebasar en más de 20 cm. el plano fijado por la Alineación Oficial de Fachada.

Quedan prohibidas las muestras permanentes realizadas con materiales que no reúnan las debidas condiciones para garantizar su buen aspecto a lo largo del tiempo.

En las plantas superiores, las muestras ocuparán como máximo una faja de 0,90 metros situada sobre los dinteles de los huecos de la planta anunciada.

5.1.57. Banderines. (OD)

Se entienden por tales los anuncios perpendiculares al plano de la fachada.

En cualquier punto, la altura libre sobre la Rasante Oficial de Acera será de tres metros, teniendo una altura máxima de 0,90 metros y sobresaliendo del plano de la fachada un máximo de 0,70 metros. En todo caso, la línea de proyección vertical del elemento quedará retranqueada 25 cm. respecto de la línea de división entre el tráfico rodado y el peatonal.

5.1.58. Instalaciones de Telecomunicaciones. (OD)

Su estará a lo dispuesto en la ordenanza municipal reguladora de este tipo de instalaciones, si la hubiere, y a la legislación estatal y autonómica vigente reguladora de este tipo de instalaciones.

CAPÍTULO 2: NATURALEZA DE LOS USOS.

5.2.1. Niveles de desagregación de usos. (OE)

En relación con lo establecido en la legislación urbanística, y a los efectos de establecer la normativa particular de los usos del suelo, éstos se desagregan en usos globales y usos pormenorizados.

5.2.2. Usos globales de los ámbitos de planeamiento. (OE)

Son usos globales los que caracterizan los Sectores, ámbitos o zonas de planeamiento, incluyendo mezcla de usos públicos o privados que deberán pormenorizarse en el proceso de desarrollo urbanístico, definidos a nivel de normas urbanísticas generales. Los usos globales considerados en este POM, de acuerdo con lo dispuesto en la TRLOTAU (Punto 14 de la Disposición Preliminar) y en el art. 1.1. del Anexo I del RP son los siguientes:

- a) **RESidencial**, que incluye las diferentes tipologías e intensidades a través de las que se desarrolla la vivienda.
- b) **TERciario**, que incluye las diferentes tipologías e intensidades a través de las que se desarrolla la actividad comercial y administrativa.
- c) **INDustrial**, que incluye las diferentes tipologías e intensidades a través de las que se desarrolla la actividad industrial, extractiva y el almacenaje.
- d) **DOTacional**, que incluye las instituciones y el equipamiento, tanto privado como público (espacios libres y zonas verdes, equipamiento, infraestructuras y servicios públicos, instalaciones para la seguridad o la defensa, automóvil y red viaria).

Los usos globales se desagregan en varios usos pormenorizados, los cuales se expresan a través de las Zonas de Ordenanza de ordenanza.

5.2.3. Usos pormenorizados de la edificación. (OE)

Según el art. 1.1. del Anexo I del RP son aquellos que corresponden a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales, y aparecen expresados en las *Zonas de Ordenanza* del POM.

Los Capítulos siguientes detallan las condiciones que deben ser cumplidas por cada uso. Cuando en un capítulo no se especifique lo contrario, a cualquier tipo de edificio le será aplicable el conjunto de condiciones relativas al uso residencial para todo lo relacionado con las especificaciones mínimas dimensionales (elementos comunes, servicios, etc.), y al uso industrial para el conjunto de condiciones que se refieren a los impactos del uso sobre el medio circundante (vertidos, ruidos, etc.).

5.2.4. Naturaleza de los usos. (OE)

Los usos tienen distinta naturaleza en cada Zona de Ordenanza de aplicación, según se trate de usos que, para una determinada Zona de Ordenanza, sean *mayoritarios*, *compatibles*, o *prohibidos*. A los efectos de una mayor sencillez en el manejo de estas Normas, se engloban los usos complementarios (es decir: aquellos sin los cuales ciertos usos no pueden autorizarse) en el concepto de usos compatibles, al haber fijado las magnitudes correspondientes en las Condiciones Generales de Uso e Higiene en la Edificación.

5.2.5. Uso mayoritario. (OD)

Es uso mayoritario aquél que domina en la ordenación de una Zona de Ordenación Urbanística (ZOU), por ser el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo. Un uso de esta naturaleza debe ocupar, al menos, el 75 (setenta y cinco) % de la superficie edificada de una ZOU. El restante 25 % podrá, en su caso, ser ocupado por el mismo uso mayoritario (si lo requiere el programa o la zona carece de tolerancia para usos compatibles) o por la suma de todos los usos compatibles que sean admitidos para la ZOU por sus Zonas de Ordenanza de aplicación.

Para el cómputo de la cuarta parte de usos no mayoritarios se tendrán en cuenta, si así procediese (actuaciones de gran tamaño, unidades de ejecución, estudios de detalle, etc):

- Las superficies edificadas sobre solares de uso exclusivo distinto del mayoritario.
- Las superficies de usos no mayoritarios incluidas en edificios cuyo uso coincida con el mayoritario de la zona.

El ámbito ordenado por la ZOU SCC (el casco histórico) queda exento del cumplimiento del porcentaje anteriormente indicado. La distribución espacial de los usos vendrá limitada exclusivamente por el cumplimiento de las Situaciones de los mismos.

5.2.6. Usos compatibles. (OD)

Son usos compatibles los que se pueden implantar en coexistencia con el uso mayoritario, sin perder ninguno de ellos su carácter. La compatibilidad de los usos compatibles respecto del mayoritario no implica la libre implantación de aquéllos dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea, sin perjuicio de que esta interrelación obliga a ordenar la intensidad y proporción relativa de los usos compatibles, tanto por medio de determinados parámetros de regulación de los mismos, que constan en cada ZONA DE ORDENANZA particular de aplicación, como a través de la confección de instrumentos de planeamiento apropiados en caso de que se observase una tendencia atípica a la transformación del uso mayoritario en usos compatibles, la necesidad o conveniencia de regular la distribución espacial o la proporción de los usos compatibles respecto de los mayoritarios, o una dinámica urbana que hiciere sospechar la inminencia de alcanzar una desproporción (entre aquél y éstos) que superara el 25 % de la superficie total de un ámbito continuo regulado por medio de una misma Zona de Ordenanza.

5.2.7. Usos prohibidos. (OD)

Son usos prohibidos aquellos impedidos por las Normas Urbanísticas de este POM y/o por las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales que lo desarrollan, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial.

Son también usos prohibidos aquellos que, aún no estándolo expresamente, son incompatibles con los usos permitidos por superar las restricciones en la intensidad o forma de uso que establecen las Zonas de Ordenanza para los distintos ámbitos.

5.2.8. Usos permitidos. (OD)

Son usos cuya implantación puede realizarse siempre que obtengan calificación urbanística, evaluada por la JCCM, de acuerdo con la legislación vigente para el Suelo Rústico y con las determinaciones de estas Normas Urbanísticas.

5.2.9. **Categorías y situaciones de los usos y de las edificaciones (OD)**

Los usos que tienen lugar en los edificios se subdividen, a los efectos de definir su casuística, en *categorías* o *grupos*; y en *situaciones*, con el fin de ordenar su localización en las diferentes partes de la edificación.

- a) Las **categorías o grupos** aluden a los casos en los que el uso se materializa, en función de su tamaño, aforo u otros parámetros expresivos de su dimensión o impacto. Son específicas de cada uso concreto, y son definidos en este Título V de las Normas Urbanísticas.
- b) Las **situaciones** aluden a la modalidad de ubicación del uso en la totalidad o en parte de las diferentes tipologías edificatorias, de manera que su autorización quede supeditada a la correcta inserción del uso en el suelo, permitiendo una dosificación de los distintos usos y evitando molestias a terceros. Se distinguen varias situaciones de los usos, de acuerdo con el siguiente listado:
 - **Situación A:** Se refiere a usos que pueden autorizarse en cualquier planta de piso, incluida la baja, o en planta de sótano de edificio destinado a cualquier uso, incluido el residencial.
 - **Situación B:** Se refiere a usos que pueden autorizarse en plantas bajas, primeras o sótanos de edificios destinados a cualquier uso, incluido el residencial.
 - **Situación C:** Se refiere a usos que pueden autorizarse en plantas bajas o sótanos de edificios destinados a cualquier uso, incluido el residencial.
 - **Situación D:** Se refiere a usos que pueden autorizarse en edificio exclusivo.

5.2.10. **Aplicación de las Zonas de Ordenanza en el suelo urbano. (OD)**

A los efectos de una mayor facilidad en el manejo de estas Normas Urbanísticas, se establecen los usos pormenorizados del Suelo Urbano. En dicha clase de suelo, cada Zona de Ordenanza de aplicación expresa los usos pormenorizados de la edificación que son mayoritarios, compatibles, o prohibidos. El conjunto de las Zonas de Ordenanza y de sus usos pormenorizados, cuando se aplican en Suelo Urbano, tienen la condición de Ordenanzas de Edificación.

5.2.11. **Aplicación de las Zonas de Ordenanza en Suelo Urbanizable. (OD)**

Se establecen usos globales del SUB a través de estas Normas ; para esta clase de suelo, las fichas de los Sectores de planeamiento vienen incluidas en el Anejo II de estas Normas Urbanísticas, y detallan los usos globales de aquéllos, así como las Zonas de Ordenanza de aplicación.

5.2.12. **Aplicación de las Normas Urbanísticas reguladoras de la ordenación del Suelo Rústico. (OD)**

En esta clase de suelo, el conjunto de las Normas de aplicación tendrá la consideración de Normas Particulares, por lo que serán de obligado cumplimiento. Se exceptúan las Normas que regulan los equipamientos y servicios; las cuales, en Suelo Rústico, tendrán únicamente carácter orientativo.

5.2.13. **Barreras arquitectónicas. Plazas accesibles (OE)**

Será de obligado cumplimiento la legislación promulgada para la supresión de las barreras arquitectónicas y para la reserva de plazas de aparcamiento accesibles a personas con movilidad reducida, en especial los siguientes instrumentos legales:

- D. 59/81, de 24 de marzo.
- D. 291/83, de 19 de diciembre.
- D. 59/86, de 4 de marzo.
- Orden de 25 de septiembre de 1986, de desarrollo del D. 186/86, de 14 de agosto.
- D. 230/87, de 9 de junio.
- Ley 1/94 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, de Castilla-La Mancha, de 24 de mayo.
- .Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha
- Orden viv/561/2010de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

CAPÍTULO 3: DESGLOSE DEL USO GLOBAL RESIDENCIAL.

SECCIÓN 1: USO RESIDENCIAL.

5.3.1 Definición, dimensión y programa mínimo.

Se define el uso residencial como aquél que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las y/o a despacho profesional anejo a la vivienda del propietario. Este último uso sólo se autorizará cuando se garantice la condición descrita, y/o cuando no medie oposición justificada por parte de los otros inquilinos de una finca. En caso de que un propietario desee instalar un despacho profesional anejo a su vivienda, se considerará éste como comprendido dentro del uso mayoritario. No obstante, se tramitará la solicitud de la apertura de dicho despacho con arreglo al procedimiento correspondiente. El Ayuntamiento podrá denegar el uso declarado si se demostrare que implica un tráfico de personas y/o cosas que lo hicieran más propio de ser incluido en otro uso o situación distinta.

- Las viviendas respetarán las condiciones de programa mínimo y dimensiones mínimas que han de cumplir las viviendas de protección pública, que se establecen actualmente en el Decreto 65/2007, de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de la JCCM.
- En ningún caso se permitirán viviendas en sótanos, ni las que tengan pieza habitable con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella. A estos efectos, los desmontes necesarios cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios.
- Todas las viviendas tendrán al menos un tramo de fachada fenestrado, de tres metros de longitud, que recaiga sobre la calle, plaza, patio de manzana o patio de parcela, en el que se garantice que en el ancho del espacio libre frente a fachada, medido perpendicularmente a nivel del piso de vivienda (luces rectas), pueda inscribirse un círculo de diámetro igual a la altura máxima de coronación permitida en la Zona de Ordenanza correspondiente.

5.3.2 Usos Pormenorizados. Desagregación. (OD)

De acuerdo con el art. 2.1 del Anexo I del RP, se establecen los usos residenciales pormenorizados desagregados en los siguientes grupos:

- **Grupo I.- Uso Residencial Unifamiliar (RU):** aquel que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente. Se incluyen dentro de este grupo las edificaciones con acceso independiente a cada vivienda que se asientan sobre una parcela mancomunada, con dotaciones privadas al servicio de las mismas (piscina, áreas deportivas, garajes o zonas de aparcamiento, etc) y con un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal.
- **Grupo II.- Uso Residencial Plurifamiliar (RP):** aquel que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.
- **Grupo III.- Uso Residencial Comunitario (RC):** aquel que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.

– **Grupo IV.- Cualquier uso residencial de los anteriores de protección pública (P)**

5.3.3 Condiciones de las viviendas. (OD)

Para todo lo que no esté explícitamente reglamentado en estas Normas Urbanísticas (dimensiones mínimas, patios, escaleras, instalaciones, etc.), y en tanto que las mismas no sean contradictorias con el documento que se menciona a continuación, el diseño de las viviendas se someterá a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación y en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales, editado por el extinto MOPT. Si el Ministerio de Fomento, o la JCCM, editaran versiones posteriores al documento citado o documentos que lo sustituyan, se entenderá sustituido aquél por el más reciente, siempre que ni uno ni otro dispongan nada que contradiga las Normas Urbanísticas del POM.

5.3.4 Viviendas para minusválidos. (OD)

A este respecto, y con el fin de garantizar suficiente número de viviendas y su adecuación a los requerimientos de los incapacitados físicos y/o sensoriales, se estará a lo dispuesto en el R.D. 355/1980 de 25 de enero (B.O.E. 28-2-1980) así como las condiciones de diseño del R.D. 3148/1978 de 10-11, O.M. de 3 de marzo 1980 (B.O.E. 18-3-1980), Ley autonómica 1/94, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha y Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha . Además, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 20/1991 de 25 de noviembre en su artículo 8, se establece la obligatoriedad de que exista un itinerario practicable para minusválidos que dé acceso a todas las viviendas. Se diseñarán estas de forma que:

- El acceso a los portales desde la calle carezcan de escalones.
- El acceso a los ascensores desde el interior del portal carezca de escalones.
- Los ascensores tengan las dimensiones fijadas en el RD 556/89, de 19 de mayo.
- Quede libre de barreras arquitectónicas el acceso a los garajes, tanto desde el exterior como desde el interior de las edificaciones.

5.3.5 Plazas de estacionamiento. (OD)

Se estará a lo dispuesto en los arts. 21.5 y 22.5 del RP.

En aquellos casos en los que a) el solar sólo admita la construcción de un máximo de dos viviendas, sin alcanzar la superficie de parcela mínima; y b) sea manifiesta la imposibilidad de cumplir con la cantidad de plazas exigida, ya sea por las características de la calle o de la geometría del solar; y una vez agotadas las posibilidades del espacio disponible (incluido el existente en la planta baja), el Ayuntamiento podrá dispensar el cumplimiento de esta obligación por lo que haga a las plazas que no sea posible disponer.

CAPÍTULO 4: DESGLOSE DEL USO GLOBAL TERCIARIO.

SECCIÓN 1: USO TERCIARIO.

5.4.1 Definición. (OE)

Se define como uso terciario el desarrollado en locales de servicio al público, destinados a la compraventa al por menor de mercancías, la hostelería y los servicios personales; así como los despachos profesionales, las sucursales bancarias y otros usos similares. También se considera uso terciario el desarrollo de actividades industriales y de almacenamiento siempre que la superficie de local destinada a la venta al público supere el 25% de la total cubierta afecta a la actividad.

5.4.2 Usos Pormenorizados. Desagregación (OD)

De acuerdo con el art. 2.2 del Anexo I del RP, se establecen los usos terciarios pormenorizados desagregados en los siguientes grupos y subgrupos:

- **Grupo I.- Uso de Oficinas (TO):** aquel uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.
- **Grupo II.- Uso Comercial (TC):** aquel que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al pormenor y prestación de servicios a particulares. Incluye los establecimientos de hostelería (bares, pubs y restaurantes). Se definen tres subgrupos:
 - **Subgrupo II.1 Local comercial:** cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensiones no superiores a 400 m² de superficie de venta en comercios alimentarios, y no superiores a 800 m² de superficie de venta en los no alimentarios.
 - **Subgrupo II.2 Agrupación comercial:** cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con un acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías y centros comerciales.
 - **Subgrupo II.3 Grandes superficies comerciales:** cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una misma firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los 400 m² de superficie de venta en el comercio alimentario y 800 m² en los no alimentarios.
- **Grupo III.- Uso Hotelero (TH):** aquel que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centros vacacionales escolares o similares. Se definen dos subgrupos:
 - **Subgrupo III.1:** incluye hoteles, apartahoteles, hostales, pensiones y similares
 - **Subgrupo III.2:** incluye campamentos de turismo, centros vacacionales y, en general alojamiento en instalaciones desmontables.
- **Grupo IV.- Uso Recreativo (TR):** aquel uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, u otros análogos.

5.4.3 Condiciones de los locales. (OD)

Serán de aplicación estricta a los locales para uso terciario todas las especificaciones señaladas en la legislación nacional y autonómica sobre esta actividad.

Los locales de uso terciario, además de la legislación vigente, incluidos los índices actualizados de medidas correctoras de más frecuente uso de la Subcomisión de Colaboración del Estado con las Corporaciones Locales, en cuanto le fuera de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Cuando el local se destine a una actividad que exija atención al público, tendrá una zona reservada a aquél cuya superficie mínima será de 6 metros cuadrados y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes Normas Urbanísticas, comunicación directa con ninguna vivienda.
- b) En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, éstas deberán disponer de acceso y escaleras independientes de los locales de la planta baja, o de plantas superiores si se autorizase el uso terciario en ellas. Se exceptúan los despachos y consultas profesionales.
- c) Salvo casos excepcionales que puedan ser apreciados como tales por los Servicios Técnicos Municipales, los locales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera ni portal si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.
- d) La altura mínima libre de un local será de tres metros, en cualesquiera de las plantas en las que se realice actividad terciaria. No obstante, el Ayuntamiento podrá considerar situaciones de menos altura derivadas de la conservación de edificios y conjuntos protegidos. En caso de construirse sótano en el que se localicen puestos de trabajo permanentes o a los que tenga acceso el público, la altura libre mínima será asimismo de tres metros, debiendo estar necesariamente ligado a la actividad de la planta baja del edificio. Cuando el sótano se utilice solamente para uso de almacén y aseos, se autorizará una altura libre mínima de 2,50 metros, no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad. Se autorizan entreplantas que no podrán ocupar más del 30% de la superficie del local en planta. La altura libre por encima de la entreplanta no deberá ser inferior a 2,50 metros, ni a 3 metros por debajo.
- e) Todos los itinerarios interiores y de acceso al edificio cumplirán lo establecido en la DBSI del CTE y en el Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.
- f) Los locales dispondrán como mínimo de los servicios contemplados en el Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
- g) Los locales comerciales del ramo de la alimentación, por su peculiar naturaleza, podrán ser objeto de una normativa municipal específica que, en cualquier caso, observará como mínimo las prescripciones contenidas en las presentes Normas en tanto no se modifique el Plan de Ordenación Municipal.
- h) Los locales comerciales dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de superficie cubierta de venta accesible al público. No obstante, se consideran excluidos de esta obligación aquellos locales de superficie igual o inferior a los 300 m² que pudieran ubicarse en edificios existentes a partir del momento de la aprobación de este Plan de Ordenación Municipal; a los que no pudiese exigirse esta condición, por situarse en medio urbano consolidado; o cuyo fondo sea igual o inferior a diez metros; o cuyo frente de fachada sea igual o inferior a ocho metros. Cuando las condiciones del solar hagan manifiestamente imposible la satisfacción de este requisito, el Ayuntamiento podrá dispensar su cumplimiento.
- i) En los escaparates situados en calles con tráfico rodado no podrán colocarse cristales oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos de los faros de los coches, con el fin de

evitar deslumbramientos.

- j) Los locales comerciales no podrán situarse en plantas bajo rasante de edificios cuyo uso mayoritario sea diferente al comercial, si no se encuentra vinculado al mismo uso en otras plantas.
- k) - En lugar visible de las áreas destinadas a los usuarios, se exhibirá un cartel indicador de la capacidad del establecimiento.
- l) Ordenación de la carga y descarga: para las grandes superficies comerciales se dispondrá dentro del local de una dársena, con una altura libre mínima de 3,40 m, que permita las operaciones de carga y descarga sin entorpecer el acceso de vehículos.

5.4.4. Plazas de estacionamiento de vehículos. (OD)

Todo proyecto de nueva instalación regulada a través de una Zona de Ordenanza de uso global Terciario, incorporará, obligatoriamente, una plaza de estacionamiento de automóviles cada 75 m² construidos.

Las instalaciones de los **Subgrupos II.2 Agrupación comercial** y **Subgrupo II.3 Grandes superficies comerciales**, incorporarán un espacio para carga-descarga y/o estacionamiento de vehículos pesados cada 2.000 m² construidos, o fracción de superficie construida. En las instalaciones multiempresa, existirá un espacio de este tipo por cada empresa distinta.

El estacionamiento de automóviles y vehículos pesados deberá ser resuelto íntegramente en el interior de la parcela, así como todas las maniobras necesarias para el movimiento de vehículos industriales, excepto el acceso de los mismos desde/hacia la red viaria pública.

5.4.5. Locales con uso fuera de ordenación. (OD)

Los usos existentes a la entrada en vigor del Plan de Ordenación Municipal que fueran disconformes con el mismo en virtud de la aplicación de las condiciones de los locales, o por cualquier otro motivo (uso, calificación del suelo, niveles y categorías, etc.), quedarán sujetos a la condición de Fuera de Ordenación, definida en el art. 4.1.19, en tanto no cese la actividad del local.

5.4.6. Campamentos de turismo. (OD)

Instalaciones para posibilitar la acampada temporal organizada de tiendas de campaña y caravanas, con inclusión en los mismos de las construcciones no residenciales destinadas exclusivamente a satisfacer las necesidades complementarias del uso principal

5.4.7. Condiciones generales del uso y del diseño de los Campamentos de turismo. (OE)

Este tipo de actuaciones podrá desarrollarse en base a los siguientes índices y condiciones:

- a)- Índice global máximo: 2 V⁻ Sup. m²c/m² y 2 % de superficie de ocupación máxima.
- b)- Tamaño mínimo de la actuación, 1,5 Has.
- c)- Se desarrollará a través de un Plan Especial, el cual fijará las etapas de actuación a través de cuyo cumplimiento los promotores adquirirán gradualmente las facultades urbanísticas; y cuyo incumplimiento llevará aparejada la pérdida de dichas facultades.
- d)- Los campamentos se dotarán de sistema propio de saneamiento y depuración. Será obligatorio el reciclado de las aguas residuales que produzca la actividad
- e)- Las fincas que obtengan autorización para destinarse a este uso adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá inscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad. El cambio o abandono del uso exigirá trámite análogo al de su autorización, tras el cual

podrá autorizarse la cancelación de la anotación registral anteriormente indicada.

f)- Los campamentos de turismo contarán con acceso fácil por carretera o camino asfaltado que permita la circulación en doble dirección, siendo exigible una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados de capacidad. El viario interior tendrá un ancho mínimo será de 3 m. para la circulación en un sentido.

f)- Será necesario desarrollar y tramitar un Estudio de Impacto Ambiental que justifique la idoneidad de la actuación prevista en su relación con el medio natural.

g)- En cualquier caso, cumplirán lo establecido en el RD de 27 de agosto de 1982, O.M. de 28 de julio de 1966, Decreto 3787/70 de 19 de diciembre (B.O.E. 18 de enero de 1971), normativa regional y restante normativa específica.

CAPÍTULO 5: DESGLOSE DEL USO GLOBAL INDUSTRIAL.

SECCIÓN 1: INDUSTRIA.

5.5.1. Definición. (OE)

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

Forman parte, asimismo, del uso industrial, aquellas actividades terciarias en régimen de **uso compatible** que sirven al propio proceso productivo industrial que se realiza en planta aneja o funcionalmente vinculada con la misma en razón de la complementariedad de las actividades.

Se entienden incluidas en este uso aquellas actividades propias del comercio mayorista sin venta directa al público. Empero, no se entenderá por uso industrial la actividad de almacenamiento que cuente con servicio de venta directa al público en aquellos casos en los que la superficie destinada al comercio minorista supere el 25% de la superficie cubierta total afecta a la actividad.

5.5.2. Usos Pormenorizados. Desagregación (OD)

De acuerdo con el art. 2.3 del Anexo I del RP, se establecen los siguientes usos industriales pormenorizados:

- **Uso Industrial Productivo (IP):** aquel uso que comprende locales destinados a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.
- **Uso Industrial de Almacenaje (IA):** aquel uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo

Estos dos usos industriales pormenorizados se desagregan e integran en los cuatro grupos que se definen a continuación, en función de su compatibilidad con otros usos:

- **Grupo I: Comprende actividades totalmente compatibles con el uso residencial:** industria de pequeño tamaño, pequeños almacenes, talleres artesanales y algunos servicios del automóvil que no desprendan gases, polvo, olores, radiaciones, efluentes líquidos contaminantes, ruidos o vibraciones que puedan molestar a los residentes. Cumplirán las siguientes condiciones:
 - No se realizarán operaciones que precisen la fusión de metales o procesos electrolíticos que puedan desprender gases, vapores, humos, polvo o vahos salvo que estos sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias tras la eliminación de su posible toxicidad.
 - No se utilizarán disolventes inflamables para la limpieza de la maquinaria o para cualquier otra operación; asimismo, las materias primas estarán exentas de materias volátiles inflamables, tóxicas o molestas.
 - No se permitirán los aparatos de producción de acetileno en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica, así como tampoco las gasolineras.

- La instalación de maquinaria será tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones ni radiaciones ionizantes que se transmitan al exterior.
- **Grupo II: Comprende actividades solamente compatibles con usos residenciales cuando se ubican en edificios exclusivos**, aunque sean contiguos a las viviendas, dotados de medidas correctoras para evitar molestias a los residentes, y que no generan volúmenes importantes de tráfico rodado, ni son insalubres, nocivas, molestas o peligrosas. Sólo podrán desarrollarse cuando cumplan las siguientes condiciones:
 - El edificio que los albergue disponga de muros de separación con los predios colindantes que sean de uso no industrial, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de 15 centímetros, con un mínimo de 5 centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación; y en las cubiertas, donde se resolverá la introducción de materiales y agua de lluvia en el espacio intermedio.
 - La construcción y conservación de las juntas de dilatación y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial.
- **Grupo III: Comprende actividades solamente compatibles usos no residenciales**, por no admitir medidas correctoras, o por generar tráficos incompatibles con la residencia. Cumplirán las siguientes condiciones :
 - El edificio deberá disponer dentro de su parcela de una zona de carga y descarga de mercancías, a la cual tengan acceso todos los locales destinados a almacén o industria y con capacidad suficiente para una plaza de turismo por cada 100 m² de nave, así como una plaza para vehículo industrial por cada 2.000 m² de nave (o fracción) y un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras sobre la vía pública.
 - Los accesos deberán ubicarse en calles de anchura entre alineaciones no menor de 18 metros.
 - El acceso de vehículos industriales será exclusivo e independiente del de personal, hasta la línea de fachada.
 - Los cerramientos a los linderos se realizarán, preferentemente, con elementos vegetales de baja altura. Cuando sea necesario por motivos de seguridad, se permitirán cerramientos de otro tipo siempre que no superen los 2 m. de altura total, con una base maciza de 0,50 m., siendo el resto visualmente permeable.
 - Se ajardinará la parte de las parcelas no ocupadas por la edificación u otros elementos propios de la actividad, a base de especies vegetales autóctonas y de fácil conservación.
- **Grupo IV: Comprende actividades especiales incompatibles con otros usos cualesquiera** ; o que, por su nivel de peligrosidad , no pueden implantarse en el medio urbano, ni en áreas industriales ; o que se dedican a la explotación de recursos naturales o fuentes energéticas en necesaria proximidad con el origen de los mismos.

5.5.3. Situación relativa. (OD)

La situación relativa de los usos industriales se considerará de acuerdo con la definición general de las situaciones realizada en el art. 5.2.10 de estas Normas Urbanísticas.

5.5.4. Actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas. (OD)

Para la clasificación de las actividades como "molestas", "insalubres", "nocivas" o "peligrosas", se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961 de 30 noviembre, con respeto, en todo caso, a las presentes Normas. La inclusión de una actividad en el Registro Municipal de actividades molestas,

insalubres, nocivas y peligrosas, no supondrá su inclusión automática en un grupo determinado entre los establecidos por estas Normas, pudiendo adscribirse a cualquiera de ellos excepto al grupo I y II, en los que quedan prohibidas. Para los demás grupos, se deberán adoptar las medidas correctoras que los servicios técnicos municipales impongan, con el fin de adaptarse a los niveles de impacto admisibles en la zona en la que la industria se encuentre ubicada, en razón de la aplicación de la presentes Normas Urbanísticas.

5.5.5. Estudios de impacto. (OD)

Para ejercer el control de las actuaciones industriales de gran tamaño o importancia, o de efectos previsiblemente notables sobre el medio circundante, urbano o rural, el Ayuntamiento deberá exigir, como requisito previo al de concesión de una licencia, la realización de un Estudio de Impacto en el que se considere las consecuencias de la actuación prevista, en cuanto a la edificación o a la actividad.

5.5.6. Límites máximos admisibles para cada grupo. (OD)

Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones de superficie y potencia para cada uno de los grupos establecidos:

GRUPO INDUSTRIAL	FUERA DE POLÍGONO INDUSTRIAL		EN POLÍGONO INDUSTRIAL	EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA	
	Edificio no exclusivo	Edificio exclusivo			
I	200 10 15	200 10 15	-	-	m ² construidos kw potenc. maquina máx. kw potenc. mecán.máx
II	500 0,085 10	libre 0,125 90	libre (*) 0,125 libre	-	m ² construidos kw/m ² densidad kw potenc. mecán.máx
III	-	-	Libre Ilimitada Ilimitada	-	m ² construidos kw/m ² densidad kw potenc. mecán.máx
IV	-	-	-	libre ilimitada ilimitada ilimitada	m ² construidos kw/m ² densidad kw potenc. maquina máx. kw potenc. mecán. máx.

(*) Con el máximo fijado por el grado de ordenanza de aplicación.

5.5.7. Plazas de estacionamiento de vehículos. (OD)

Todo proyecto de nueva instalación regulada a través de una Zona de Ordenanza industrial incorporará, obligatoriamente, una plaza de estacionamiento de automóviles cada 75 m² construidos, y un espacio para carga-descarga y/o estacionamiento de vehículos industriales pesados cada 2.000 m² construidos, o fracción de superficie construida. En las instalaciones multiempresa, existirá un espacio de este tipo por cada empresa distinta.

El estacionamiento de automóviles y vehículos industriales pesados deberá ser resuelto íntegramente en el interior de la parcela, así como todas las maniobras necesarias para el movimiento de vehículos industriales, excepto el acceso de los mismos desde/hacia la red viaria pública.

SECCIÓN 2: ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

5.5.8. *Definición y limitaciones. (OE)*

Se consideran áreas extractivas aquellas en las que temporalmente se realicen actividades de extracción de áridos, tierras, explotación de canteras y similares, y actividades de minería. Estas actividades tendrán siempre carácter temporal y provisional.

Se prohíbe cualquier actividad extractiva en los Suelos Urbanos y/o Urbanizables, así como en el Suelo Rústico de Protección y en las zonas de servidumbre y protección de vías de cualquier naturaleza. Asimismo se prohíben, cualquiera que sea la calificación del suelo, en una franja de 500 metros a partir del límite del Suelo Urbano o Urbanizable.

5.5.9. *Condiciones generales. (OE)*

- a) La instalación de una actuación para este uso se desarrollará mediante la redacción y aprobación de un Plan Especial y un Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental.
- b) El Plan Especial regulará las condiciones de instalación: fijará los detalles técnicos de la misma; expresará la duración de la actividad, y las medidas de regeneración del medio a que viene comprometido el promotor una vez cese la eficacia de la licencia de actividad. También propondrá las bases para el afianzamiento de los compromisos adquiridos ante la administración actuante.
- c) Cuando se trate de canteras con una producción que supere las 4.000 Tm/año, se realizará una Evaluación de Impacto Ambiental de la actividad, de acuerdo con la Ley Autonómica 5/1999 de Evaluación de Impacto Ambiental, que permita tomar medidas en orden a la protección de los valores medioambientales de su entorno.
- d) La actividad está regulada por lo dispuesto en el RD 2857/1978, de 25 de agosto, que establece el Reglamento General para el Régimen de la Minería; el RD 2994/1982 de 15 de octubre, sobre la Restauración del Espacio Natural afectado por Actividades Mineras; y el RD 863/1985 de 2 de abril, sobre Reglamento General de Normas Básicas de Seguridad.
- e) De acuerdo con el RD 2857/1978 antes citado, no podrán abrirse calicatas, efectuar sondeos ni hacerse labores mineras a distancia menor de cuarenta metros de edificios, puentes o conducciones de agua; a menos de las distancias que establezca la Ley de Carreteras; a menos de cien metros de alumbramientos, canales, acequias y abrevaderos o fuentes públicas; a menos de 1.400 metros de los puntos fortificados, a no ser que se obtenga licencia de la autoridad militar, y en los otros de la autoridad que corresponda, si se trata de obras y servidumbres públicas, o del dueño, cuando se trate de edificios o derechos de propiedad particular.

En las proximidades de las presas o embalses, humedales, vasos de pantanos y sus obras anexas, como aliviaderos, desagües de fondo y tomas de agua, la distancia mínima la fijará, en cada caso, el órgano administrativo que tenga a cargo la vigilancia y conservación de las obras.

- f) Las instalaciones para el tratamiento de áridos deberán ser autorizadas por la Consejería de Medio Ambiente, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal. El proyecto incluirá una descripción de las zonas donde van a extenderse los áridos, y de las medidas correctoras previstas para reponer al final del proceso el cauce o terreno a su estado natural.

5.5.10. Actividades industriales fuera de ordenación. (OE)

Las actividades industriales existentes que fueran disconformes con el presente Plan de Ordenación Municipal, por cualquier motivo (uso, calificación del suelo, niveles y categorías, etc.) quedarán sujetos a la condición de Fuera de Ordenación, según se define este concepto en el art. 4.1.19, en tanto no cese la actividad del local.

CAPÍTULO 6: DESAGREGACIÓN DEL USO GLOBAL DOTACIONAL (D).

5.6.1. Definición (OE)

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

5.6.2. Usos Pormenorizados. (OD)

De acuerdo con el art. 2.4 del Anexo I del RP, se establecen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

- **Uso de Equipamientos (DE)**
- **Uso de Zonas verdes (DV)**
- **Uso de Comunicaciones (DC)**

SECCIÓN 1: USO DE EQUIPAMIENTO (DE).

5.6.3. Definición. (OE)

Aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

5.6.4. Desagregación del uso dotacional pormenorizado de Equipamientos. (OD)

De acuerdo con el art. 2.4.c) del anexo I del RP, se diferencian los siguientes equipamientos:

a) Uso Educativo (DEDU): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

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

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

Estos tres tipos de equipamientos se desagregan e integran en los dos grupos que se definen a continuación, en función de su compatibilidad con otros usos:

- **Grupo I:** Corresponde a los centros que, por su naturaleza, pueden ser instalados en edificios con otros usos (como academias, consultorios, bibliotecas, etc).
- **Grupo II:** Corresponde a los centros que, por su naturaleza, deben instalarse en edificios específicos y de uso exclusivo (como centros de educación reglada o especial, centros polideportivos, residencias de tercera edad, guarderías infantiles, etc.)

c) **Uso de Infraestructuras-Servicios Urbanos (DEIS)** aquél uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios. Requieren independencia respecto del uso residencial, y se incluyen en este uso los mataderos, perreras, etc. No se incluye en éste apartado la producción de moderados excedentes de energía que puedan aportarse al consumo general y que sin tener la consideración de actividad económica, se generen en parcelas privadas o industriales y que deberá ser objeto de regulación mediante la aprobación de una ordenanza específica.

- **Grupo I:** compatible con usos terciarios y/o industriales en suelo urbano y urbanizable
- **Grupo II:** incompatible con otros usos de naturaleza urbana

e) **Uso Administrativo-Institucional (DAI).** Se desagrega en dos grupos:

- **Grupo I:** aquél uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos.
- **Grupo II:** se incluirán en este uso los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía fuerzas de seguridad, protección civil, u otros análogos.

5.6.5. Condiciones de los locales de los Grupos I y II de los usos DEDU, D-CU-DE y DSA. (OD)

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes, entre ellas el CTE y el Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, para el uso indicado. A falta de disposiciones específicas, se observarán al menos las siguientes:

- a) Se establece una superficie mínima de uno coma cinco (1,5) metros cuadrados de aula por alumno, para edificios destinados a la enseñanza.
- b) Para todos los grupos, se proveerán aseos independientes para hombres y mujeres. Cumplirán con lo dispuesto en la Ley de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, de Castilla-La Mancha.
- c) Los locales de enseñanza dispondrán de ventilación natural o artificial, pero que en cualquier caso garantice una renovación equivalente a tres volúmenes/hora.
- d) Los edificios para la docencia dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados construidos, una vez descontados los espacios destinados a las aulas y sus espacios anejos, para los que se añadirá una plaza de aparcamiento por cada diez alumnos. Además, dispondrán de una plaza de estacionamiento de bicicletas o motocicletas por cada 5 m² de aula, convenientemente señalizadas y dotadas de sus correspondientes elementos para la seguridad del vehículo. No obstante, se consideran excluidos de esta obligación aquellos locales de superficie igual o inferior a los 300 m²; o cuyo fondo sea igual o inferior a diez metros; o cuyo frente de fachada sea igual o inferior a ocho metros. Cuando las condiciones del solar hagan manifiestamente imposible la satisfacción de este requisito, el Ayuntamiento podrá dispensar su cumplimiento.
- e) Cuando el uso se desarrolle en edificios mixtos, el acceso a los locales se realizará, para cualquiera de los grupos, directamente desde la calle, excepto las consultas particulares anejas a la vivienda del titular, que no podrán dedicarse a la consulta veterinaria si el acceso es por el portal comunitario. Cuando existan locales en plantas primeras de edificios dedicados a otros usos, se accederá a esta planta siempre desde la baja comunicada directamente con la vía pública, y no existirá comunicación con los espacios comunes del resto del edificio.

- f) Cuando se prevea la instalación de un uso que implique la asistencia simultánea al edificio que lo alberga de más de 100 personas, el acceso a los locales habrá de realizarse obligatoriamente a través de una calle o espacio público cuya anchura de calzada sea igual o superior a seis metros, descontados los estacionamientos fijos, y quede demostrado que los vehículos de extinción de incendios tienen expedito el acceso a los mencionados locales.

5.6.6. Condiciones de las actividades e instalaciones del Grupo I del Uso DEIS. (OD)

Las condiciones que se señalan para los usos de infraestructuras y servicios urbanos serán de aplicación tanto a los terrenos previstos en el Plan de Ordenación Municipal para estos usos como a aquellos que, aún sin estar expresamente dedicados a estos fines en el Plan de Ordenación Municipal, se destinen a los mismos, por ser compatibles y no estar prohibidos expresamente.

Se regularán con arreglo a la normativa específica de ámbito supramunicipal que les sea de aplicación en función del tipo de instalación, por las necesidades propias del uso, por la normativa de otros usos regulados en estas Normas Urbanísticas que les sean de aplicación y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que tengan encomendada la prestación de un determinado servicio.

5.6.7. Condiciones de las estaciones de servicio de suministro de carburantes. (OD)

Las paredes serán impermeables, en evitación de filtraciones y humedades. Dispondrán de arquetas de recogida de aguas con separador de grasas; zona de espera señalizada de una superficie mínima de 20 m², salvo que la entrada y salida de vehículos se realice por accesos distintos.

SECCIÓN 2: USO DE COMUNICACIONES (DC).

5.6.8. Definición (OE)

Se define como uso de comunicaciones aquel uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados. Incluye los espacios destinados al movimiento de las personas y de los vehículos, y a través del cual se establece la conexión de todos los demás usos entre sí.

5.6.9. Desagregación del uso dotacional pormenorizado de Comunicaciones (OD)

A los efectos de las presentes Normas Urbanísticas se establecen los siguientes grupos para este uso:

- **Grupo I:** Estacionamiento y/o almacenamiento de vehículos automóviles en espacios abiertos.
- **Grupo II:** Estacionamiento y/o almacenamiento de vehículos automóviles en espacios cerrados.
- **Grupo III:** Centros de transporte con atención al público.

5.6.10. Condiciones de los espacios para estacionamiento. (OD)

Dimensiones de las plazas: cada grupo definido responde a un uso pormenorizado que habrá de cumplir la reglamentación específica que le sea de aplicación, con independencia de la reseñada en estas Normas Urbanísticas. A los efectos de cumplimiento de las condiciones aplicables a cada local, en función de su dimensión, los proyectos grafificarán las plazas asignadas a los vehículos.

Una vez construida la instalación, se localizarán las plazas en el pavimento, quedando prohibida tanto la utilización o venta de plazas suplementarias como la ocupación del espacio por más vehículos que los autorizados.

A los efectos de la capacidad de los locales, se computará un turismo por cada 25 m² de superficie del garaje como mínimo. Las dimensiones mínimas de una plaza de estacionamiento serán las siguientes para cada categoría:

- Turismos grandes: 2,50 x 5,00 metros.
- Turismos pequeños: 2,20 x 4,50 metros.
- Motos: 1,50 x 2,50 metros.
- Vehículos industriales ligeros: 4,50 x 8,00 metros.
- Vehículos industriales pesados: 4,50 x 15,00 metros
- Accesibles para personas con movilidad reducida: 3,60 X 5,00 metros en batería y 2,20 x 5,00 metros en línea.

En los estacionamientos para turismos, el número de plazas para turismos pequeños no podrá exceder del 25 % del aforo total del garaje. El número total de plazas no excederá del resultante de dividir la superficie total del local por 25 m². Al menos un 15% de las plazas de los edificios destinados a vivienda, con un mínimo de una por cada 8 viviendas, será adecuado para el uso de personas con movilidad reducida.

Protección contra incendios: El proyecto de garaje cumplirá el DBSI del CTE.

5.6.11. Condiciones de los centros de transporte de viajeros y mercancías. (OD)

Además de las condiciones establecidas en otros apartados de aplicación de las presentes Normas Urbanísticas y disposiciones legales vigentes que fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- a) Los centros de mercancías dispondrán de una plaza de estacionamiento por cada 100 m², reservando espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de mercancías en el interior de los recintos.
- b) El emplazamiento de los centros de viajeros se regirá por la reglamentación específica del MF o, en su caso, de la Consejería de Transportes de la JCCM. Dispondrán de espacio en el interior de su recinto para guardar todos los vehículos, y de espacios separados para público, que constarán, al menos, de una sala para el despacho de billetes y de una sala de espera.

5.6.12. Condiciones de ocupación bajo rasante. (OD)

A los efectos de fijación de estas condiciones, se estará a lo dispuesto en las condiciones particulares de aplicación de cada *Zona de Ordenanza*, en las que se fijan los porcentajes de ocupación bajo rasante de los locales destinados a aparcamiento.

5.6.13. Condiciones de ocupación sobre rasante. (OD)

- a) En las *Zonas de Ordenanza* residenciales, queda prohibida la ocupación del espacio libre, en más de un 50% de su superficie, para el estacionamiento de automóviles.
- b) En todo caso, y para lo que se refiere a las *Zonas de Ordenanza* residenciales, el estacionamiento de automóviles en superficie se diseñará de manera que exista solución de continuidad entre cada conjunto de 20 plazas de aparcamiento, que deberá conseguirse mediante la interposición de elementos vegetales u otros dispositivos que ase-

guren el mismo efecto.

5.6.14 Dimensiones de las calzadas. (OD)

Las dimensiones de las calzadas serán las establecidas por los Servicios Técnicos Municipales, o de los organismos competentes de la Administración sobre la base de las intensidades de tránsito y del entorno por el que transcurre, utilizándose como referencia para el Suelo Urbano y de obligado cumplimiento en el Urbanizable, para cada uno de los rangos representados en la documentación gráfica que alude a la clasificación del viario, las que se reflejan a continuación:

	VIAS DISTRIBUIDORAS (2 SENTIDOS)	VIAS DE REPARTO (1 SENTIDO)	VIAS DE COEXISTEN- CIA	PEATONALES
D.MIN ENTRE ALINEAC.*	16 24 en área industrial	11,5	6	3
ANCHO MINIMO CALZADA (incluye bandas aparcamiento)	10	5,5 sin aparc 6,5 con 1 línea aparc	*	**
ANCHO MINIMO ACERAS (cada una)	3	2,5	*	**
RADIO MINIMO	14	12	12	-
PENDIENTE MÁXIMA %	4	4	8	8
LONG. MIN. ACUERDO CONVEXO	50	50	30	-
LONG. MIN. ACUERDO CONCAVO	30	30	20	-
OBSERVACIONES *alineación de parcela			* Sin División entre Calzada y Acera	** Sin Calzada

Cotas en metros

5.6.15. Condiciones específicas de las calles compartidas o de coexistencia. (OD)

- a) Son calles compartidas aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles tienen, por tanto, un carácter local y, específicamente, son propias de las áreas residenciales.
- b) Ninguna calle compartida podrá tener una intensidad de tráfico incompatible con el carácter estancial de la zona.
- c) Se evitará la impresión de separación rígida entre calzada y acera. Por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que, visualmente, den la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular deben interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible para el usuario, mediante elementos singulares tales como maceteros, árboles, etc., que no perjudicarán la visión de los peatones.
- d) Las entradas y salidas de las calles compartidas deben reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a las calles de coexistencia se indicarán mediante señalización horizontal y vertical.
- e) Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos, en las distintas partes de la zona de

coexistencia, destinada a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen "al paso". La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimentos, itinerarios serpenteantes, etc.

- f) Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos.
- g) Las vías en fondo de saco no podrán servir a más de cincuenta (50) viviendas y tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros, disponiendo en su final de una raqueta o glorieta para el giro de vehículos.

5.6.16. Condiciones específicas de los espacios rodados privados. (OD)

- a) Se definen como tales los de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.
- b) Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo, además de los de jardinería y redes de riego.
- c) Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de los espacios rodados privados, regulando el uso de los mismos conforme a las necesidades de la ciudad, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita de éste, libre de cargas y gravámenes de dichas espacios, los cuales deberán estar dotados de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización.
- d) Si con posteridad a la apertura de un espacio rodado privado se modificare el planeamiento del sector en el que se encuentre incluido, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose ésta al Patrimonio Municipal, de acuerdo con la forma de gestión prevista en dicha Ordenación.
- e) En ningún caso podrán admitirse aperturas de espacios rodados privados que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación Municipal de Ordenación.
- f) Respecto a la tramitación de licencias de alineación y de edificación, se estará a lo previsto en las presentes Normas.
- g) Podrán disponerse espacios rodados privados en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas; en su final se proyectarán raquetas que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de cincuenta (50) viviendas.

5.6.17. Dimensiones y características de las sendas peatonales. (OD)

- a) La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento cincuenta (150) centímetros. En las calles en las que sean previsibles concentraciones de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros.
- b) No se permitirán vías de circulación con pendiente superior al doce por ciento (12%) de-

biendo, para salvar tales desniveles, peldañar el pavimento con tabicas de dimensión máxima dieciséis (16) centímetros y huellas no menores de treinta y cinco (35) centímetros; el número máximo de peldaños será de diez (10) y los rellanos habrán de tener una longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

- c) Las aceras se acompañarán de alineaciones de árboles. Se plantarán conservando la guía principal y con su tronco recto, con tutores y protecciones.
- d) Las sendas peatonales no podrán tener, en principio, una inclinación superior al 8%. En los lugares en los que se demuestre, mediante informe técnico, la imposibilidad de cumplir con este requisito, se utilizarán rampas para salvar los desniveles, situando a los lados de las mismas las barandillas correspondientes.

5.6.18. Pavimentaciones. (OD)

- a) La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.
- b) La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.
- c) El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que, ocasionalmente, pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.
- d) Las pavimentaciones se realizarán preferentemente en las siguientes fases:
 - La primera servirá para el período de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar constituido el pavimento por una sub-base y la base definitiva con una capa intermedia.
 - En la segunda fase se construirá la capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la fase primera, siempre que no se aprecien deterioros de importancia que obliguen a su reconstrucción.

5.6.19. Franjas de reserva. (OD)

En las franjas de reserva para previsión de los ajustes de diseño en las nuevas vías, no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen al aumento del valor de su posible expropiación. Una vez determinado el trazado definitivo, se utilizará el suelo de la franja de reserva para el destino que el instrumento de desarrollo señalare.

5.6.20. Aparcamientos públicos. (OD)

- a) Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, cumpliendo las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:
 - Aparcamiento en línea, dos con veinte (2,20) metros.
 - Aparcamiento en batería, cuatro con cincuenta (4,50) metros.

- Aparcamiento en espina, longitud equivalente en función del ángulo de inclinación.
- b) Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.
- c) Como caso excepcional podrán disponerse aparcamientos bajo los espacios públicos, atendiéndose a las condiciones que fije el Ayuntamiento.
- d) Las pendientes y dimensiones de los accesos a los aparcamientos públicos cumplirán lo establecido en el Decreto 158/1007 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y la Orden viv/561/2010 de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Serán de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc., con una interferencia reducida en el tráfico viario.
- e) Se cumplirá una reserva mínima de 1/50 plazas para minusválidos.

SECCIÓN 3: USO DE ZONAS VERDES (DV).

5.6.21. Definición. (OE)

Aquel uso que comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento. Para las Zonas Verdes Públicas, se estará a lo dispuesto en el art. 24.1 y 2 del RP.

5.6.22. Desagregación del uso dotacional pormenorizado de Zonas Verdes. (OD)

A los efectos de las presentes Normas Urbanísticas, el espacio libre y de uso público se desagrega en los siguientes grupos:

- **Grupo I: Parques (P).** Corresponde a los espacios libres de superficie igual o mayor de una hectárea y media, en las que pueda inscribirse una circunferencia de cien metros de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general de espacios libres.
- **Grupo II: Jardines (J).** Corresponde a las áreas de superficie superior a mil metros, en las que pueda inscribirse una circunferencia de treinta metros de diámetro, y en las que se puede admitir la existencia de facilidades públicas en las condiciones reguladas por las *Zonas de Ordenanza* de aplicación. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general de espacios libres.
- **Grupo III: Áreas de juego (AJ).** Corresponde a las áreas con superficie no inferior a 200 m² en las que se pueda inscribir una circunferencia de doce metros de diámetro, y que cuente con los elementos adecuados a la función que han de desempeñar. En todo caso tendrán la consideración de sistema local.

5.6.23. Condiciones. (OD)

Las zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos incluidos como sistema general de nivel urbano señalados con este fin, así como los incluidos en los planes y proyectos que desarro-

llen este POM, serán necesariamente de uso y dominio público y se estará a lo dispuesto en las siguientes condiciones:

- 1- En el caso de ciertas instalaciones recreativas se podrá condicionar el acceso, sin que ello suponga discriminación del mismo.
- 2- Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta metros de la calzada.
- 3- Se evitará la utilización de agua potable en el riego de los jardines y zonas verdes. Para reducir el consumo deberán reutilizarse, siempre que sea posible, las aguas residuales urbanas generadas en el área para el riego de las zonas verdes públicas y privadas.
- 4- En los diseños de las áreas verdes, deberán utilizarse especies de bajo consumo hídrico, mediante técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado, evitando plantaciones extensivas no naturales, que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua (praderas de césped).
- 5- Se deberán utilizar abonos de liberación lenta. La poda se deberá hacer de tal forma que el crecimiento sea abierto, de aspecto más natural, resultando menos estresante para la planta. Se deberán emplear cubiertas de suelo (mulch o mulching) para reducir la evaporación del agua y estabilizar las condiciones de infiltración y temperatura del suelo. Pueden emplearse materiales orgánicos como cortezas, madera, hojas, acículas, turba o compost (solo aquel obtenido en la fermentación de lodo desecado de planta depuradora de aguas residuales) o materiales inertes como gravas, gravillas o gravas volcánicas.

SECCIÓN 4: USO DE CAMPO DE GOLF.

5.6.24 Definición. (OE)

Campos destinados a la práctica del deporte del golf, con inclusión en los mismos de las construcciones no residenciales destinadas exclusivamente a satisfacer las necesidades complementarias del uso principal

5.6.25 Condiciones generales del uso y del diseño. (OE)

Este tipo de actuaciones podrá desarrollarse en base a los siguientes índices y condiciones:

- a)-** Índice global máximo: $4 \sqrt{\text{Sup. m}^2\text{c/m}^2}$ y % de superficie de ocupación máxima: 0,01.
- b)-** Tamaño mínimo de la actuación, 15 Has y máximo 60 Has.
- c)-** Se desarrollará a través de un Plan Especial, el cual fijará las etapas de actuación a través de cuyo cumplimiento los promotores adquirirán gradualmente las facultades urbanísticas; y cuyo incumplimiento llevará aparejada la pérdida de dichas facultades. Si la actuación se propusiese paralela a una actuación residencial-turística, el Plan de Etapas expresará la necesidad de que la ejecución de las obras de urbanización y de edificación de aquella sea simultánea con las del equipo deportivo y/o recreativo, y no se concederá autorización de funcionamiento hasta que ambas promociones estén ultimadas.
- d)-** Los campos se dotarán de sistema propio de saneamiento y depuración. El abastecimiento de agua no podrá realizarse directamente desde las redes públicas, y deberá obtenerse autónomamente, por otros procedimientos, siendo obligatorio el reciclado para este uso de las

aguas residuales que produzca la actividad

e)- Las fincas que obtengan autorización para destinarse a este uso adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá inscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad. El cambio o abandono del uso exigirá trámite análogo al de su autorización, tras el cual podrá autorizarse la cancelación de la anotación registral anteriormente indicada.

f)- Será necesario desarrollar y tramitar un Estudio de Impacto Ambiental que justifique la idoneidad de la actuación prevista en su relación con el medio natural.

CAPITULO 7: CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD E HIGIENE EN LA EDIFICACIÓN.

5.7.1 Condiciones generales: obligación de solicitar licencia. (OD)

Con objeto de regular la convivencia ciudadana y evitar molestias recíprocas entre el vecindario, y con independencia de lo ya expuesto en los diversos apartados anteriores, quedan sometidos al acto de solicitud de licencia todas aquellas actividades sobre las que se presume una eventual repercusión sobre terceros. Se incluye en esta obligación la instalación de climatizadores de aire, chimeneas de ventilación, actividades que produzcan ruido, olores y vibraciones, y elementos que modifiquen la escena urbana. A este efecto, será de obligado cumplimiento la ley del Medio Ambiente Atmosférico, el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y otras disposiciones legales sobre estos extremos.

5.7.2 Protección contra incendios y pánico. (OD)

Todos los proyectos de edificación justificarán el cumplimiento de la normativa para prevenir los incendios. Regirá la normativa del DBSI del CTE, el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los Establecimientos Industriales (R.D.786/2001 de 6 de julio), los Reglamentos Específicos de usos e instalaciones (normativa sectorial), la Instrucción de Hormigón Estructural (EHE. Apéndice 7.- Recomendaciones para la protección adicional contra el fuego de elementos estructurales), así como los artículos de estas Normas Urbanísticas que se refieran a este extremo. A partir de la aprobación de una Ordenanza Municipal específica, se entenderá automáticamente sustituida esta Sección por dicha Ordenanza.

- a) Todos los itinerarios susceptibles de ser utilizados por un vehículo bomba tendrán expedito el paso. En general, ningún edificio podrá construirse de manera que su distancia máxima a un acceso rodado impida el normal desenvolvimiento de una operación de extinción de incendios.
- b) La red de hidrantes contra incendios habrá de ser homologada por el Ayuntamiento, y se garantizará presión y caudal permanente en la misma mediante su empalme a depósito regulador.
- c) Todos los locales de uso público dispondrán al menos de un extintor de eficacia 21A 113B por cada 100 metros cuadrados, si la normativa específica para el local no dispusiera otras especificaciones mas estrictas.
- d) Todas las puertas de salida de los locales de uso público dispondrán de una señalización luminosa con la palabra "SALIDA". La misma estará alimentada por una fuente de energía propia, con autonomía mínima de una hora de funcionamiento.
- e) Todas las puertas de acceso a locales públicos cuya capacidad supere las cincuenta personas, abrirán hacia el exterior. En usos en los que se prevea una concentración de público superior a cien personas, será obligatoria la instalación de cerraduras antipánico en las salidas de emergencia de los locales.
- f) Los locales descritos en el párrafo anterior habrán de construirse y decorarse con materiales ignífugos. El Ayuntamiento, a propuesta de sus servicios técnicos, procederá a la clausura de aquellos locales en los que se haya empleado material inflamable. Para la determinación de este particular, se utilizarán los criterios que se establezcan por la autoridad autonómica.

5.7.3 Aislamientos. (OD)

Serán de obligado cumplimiento las NBE-CT y NBE-CA vigentes, sobre Condiciones Térmicas y Acústicas en los Edificios.

El Ayuntamiento podrá, dentro del marco de la legislación aplicable a las Haciendas Locales, estudiar la concesión de beneficios en forma de reducción o exención de impuestos, tributos, aranceles y otras figuras similares de carácter municipal, a aquellos propietarios que diseñen sus construcciones con una especial atención a los aspectos de ahorro energético, tales como aislamientos suplementarios, instalación de fuentes energéticas por aprovechamiento de la radiación solar o la fuerza eólica, cogeneración, arquitectura bioclimática, etc.

5.7.4 Supresión de barreras arquitectónicas. (OD)

Conforme a lo establecido por la Ley 15/1995 de 30 de mayo, de Supresión de Barreras Arquitectónicas ; Ley autonómica 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, y Decreto 158/1997 del código de accesibilidad de Castilla la Mancha, la construcción, ampliación y reforma de los edificios de propiedad pública y privada destinados a un uso que implique la concurrencia de público, así como la planificación y urbanización de las vías públicas, parques, jardines y aparcamientos públicos, se ejecutará de manera tal que resulten accesibles y utilizables a los minusválidos.

De la obligación anterior quedan únicamente excluidas las reparaciones que exigieran la higiene, el ornato y la normal conservación de los inmuebles existentes, así como las obras de reconstrucción o conservación de aquellos edificios catalogados que, por sus especiales características, no sean susceptibles de adaptación.

5.7.5 Vertidos. (OD)

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su tratamiento en las depuradoras municipales. En los sectores en los que la topografía del terreno no permita esta solución y el vertido de aguas residuales se realice a una vaguada, arroyo, etc., deberá proveerse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma. Queda prohibido el uso de fosas sépticas en Suelo Urbano o Urbanizable. En Suelo Rústico, cuando el vertido sea de un volumen inferior a 5 m³/día, la estación depuradora podrá ser sustituida por una fosa séptica cuyas características serán las siguientes:

- a) La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de 250 litros/usuario cuando solo viertan a ella aguas fecales, y 500 litros/usuario en otros usos.
- b) Sobre la dimensión en altura que se precise, deberán añadirse 10 cm. en el fondo para depósito de cienos, y 20 cm. en la parte superior, sobre el nivel máximo del contenido, para cámara de gases.
- c) La infiltración al terreno del efluente debidamente nitrificado se realizará mediante tubos porosos horizontales envueltos en material filtrante.
- d) La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de 1 m², y un espesor mínimo de un metro.
- e) No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a diez personas en el caso de las de obra de fábrica, y 20 personas en las prefabricadas.
- f) Si se emplea fábrica de ladrillo, tendrá un espesor mínimo de pié y medio, cubierto el interior con un enlucido impermeable de mortero hidráulico de cemento de 3 cm. de espesor.
- g) Si se emplea hormigón, el espesor mínimo será de 25 cm. cuando se trate de hormigón en masa, 15 cm. para hormigón armado "in situ", y 10 cm. cuando se utilicen piezas prefabrica-

das.

- h) La fosa distará 5 metros como mínimo de los bordes de la parcela, y estará en la parte mas baja de la misma.
- i) La distancia mínima entre una fosa y un pozo de captación será de 40 metros si la fosa se encuentra a una cota superior al pozo, y de 25 metros en caso contrario. La distancia se medirá en horizontal. En cualquier caso, esta distancia habrá de justificarse de acuerdo con la permeabilidad del terreno.

5.7.6 Instalaciones eléctricas. (OD)

Además del cumplimiento de las condiciones fijadas para este tipo de instalaciones en cada uso específico, se tendrán en cuenta los siguientes extremos, a los efectos de la seguridad de aquéllas:

- a) Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión serán subterráneas.
- b) Los centros de transformación privados deberán localizarse sobre terreno de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.
- c) La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación solo se admitirá en zonas ya urbanizadas y solo en aquellos casos en los que, por inexistencia de suelo o de locales, las necesidades de la prestación del servicio así lo exijan. En este caso, la utilización se hará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc. que aconseje la dinámica urbana.

5.7.7 Instalaciones de Telecomunicación (OD)

Las instalaciones de telecomunicación de los edificios se realizarán de acuerdo con las prescripciones del Real Decreto Ley 1/1998 de Infraestructuras Comunes en los edificios para Acceso a los servicios de Telecomunicación y el Reglamento que los desarrolla, aprobado por Real Decreto 279/1999 de 22 de febrero, complementado por la Circular 1/99 , de 20 de abril de 1999, de la Secretaría General de Comunicaciones.

CAPÍTULO 8: CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS Y MEDIOAMBIENTALES DE LA EDIFICACIÓN.

SECCIÓN 1. CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS.

5.8.1 Principios generales. (OD)

De acuerdo con lo previsto en el artículo 6 del TRLOTAU, la administración urbanística competente en materia de planeamiento tiene facultades para proteger el patrimonio histórico, arquitectónico y cultural. Por tanto, el fomento y defensa del conjunto estético de la población corresponde al Ayuntamiento quien, a través de las Normas Urbanísticas del presente Plan de Ordenación Municipal, regula las características estéticas en las edificaciones, y ello en base a que la conservación de un medio ambiente urbano de calidad no ha de ser privilegio de determinadas áreas con valores preexistentes histórico-artísticos, sino que mas bien ha de ser una legítima aspiración de cualquier espacio urbano en el que se desarrolle la actividad humana. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas, pudiéndose referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos, en forma, calidad y color.

5.8.2 Clasificación. (OD)

Las edificaciones del municipio de Santa Cruz del Retamar quedan clasificadas en dos grupos a efectos de las condiciones estéticas que han de cumplir según el grado de presencia, unidad, representatividad e individualidad que posea el entorno sobre el que se asienta la misma edificación. Éstos son:

- **Grupo I:** Edificación en barrios residenciales del suelo urbano y suelo urbanizable.
- **Grupo II:** Resto del Término municipal.

5.8.3 Modalidades de aplicación de las condiciones estéticas. (OD)

Las condiciones generales estéticas se definen con la suficiente precisión como para que la concesión de una licencia no quede sometida a la discrecionalidad que es ajena al acto reglado; no obstante, y para evitar una rigidez en la aplicación de la ordenanza que pudiera interferir con las aportaciones arquitectónicas de especial calidad, las ordenanzas estéticas se aplicarán con arreglo al criterio siguiente:

- a) **Aplicación vinculante de la ordenanza:** Si el proyecto se tramitara por el procedimiento reglado que tiene establecido el Ayuntamiento, será de obligado cumplimiento la ordenanza estética en su totalidad.
- b) **Aplicación orientadora de la ordenanza:** La solicitud de la licencia podrá incluir en su tramitación los informes complementarios de aquellas personas, organismos o instituciones que sean competentes para asesorar en la materia de la que se trate, en especial de la Comisión Provincial de Patrimonio de Toledo. Dichos informes no tendrán carácter vinculante, pero se relacionarán en el Acta de la sesión en la que se adopte el acuerdo pertinente.

En estos casos, se aceptan modificaciones a la ordenanza excepto para aquellos aspectos para los que el articulado de este capítulo define como obligatorios, al declarar

la inexistencia de tolerancia para su modificación. La documentación del proyecto deberá justificar suficientemente el motivo por el cual la variación propuesta representa una mejora al paisaje urbano respecto del que se obtendría por aplicación vinculante de la ordenanza estética. Dicha tolerancia puede ser moderada, sustituida o anulada por las Ordenanzas particulares de los Planes Especiales de Reforma Interior que se redactaren en cumplimiento de las disposiciones de este POM o que fueren ordenados por el Ayuntamiento.

5.8.4 Tendidos aéreos. (OD)

Quedan prohibidos los tendidos aéreos en la red viaria. La instalación de cualquier servicio (eléctrico, telefónico, TV por cable, etc) será enterrada.

5.8.5 Instalaciones en los edificios. (OD)

Queda prohibida la instalación en la fachada de los edificios, de los siguientes elementos :

- Cables eléctricos
- Cables de redes telefónicas
- Cables de TV
- Antenas parabólicas
- Aparatos de aire acondicionado y cualquier otra instalación que sobresalga de la línea de fachada.

En cuanto a la instalación de cables, el edificio deberá disponer de una conducción enterrada o empotrada, apta para albergar aquéllos, cuyas características técnicas deberá determinar la empresa instaladora de cada uno de los servicios.

Quedan prohibidos todos los elementos visibles en fachadas que no se integren en el diseño de éstas.

5.8.6 Tratamiento de los paramentos. (OD)

Todos los paramentos exteriores de una edificación deberán tratarse con suficiente nivel de calidad. Las medianerías entre edificaciones distintas, cuando exista fundamento suficiente para considerar que habrán de permanecer al descubierto por un período superior a los cinco años, deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que las fachadas a la vía pública. Las medianerías que surjan como diferencia entre las alturas de dos edificios colindantes se concebirán de acuerdo con el criterio expuesto.

En suelo urbano y urbanizable se adecuará la modulación de volúmenes de la edificación de las nuevas construcciones a la topografía del área edificable, minimizando el impacto de las mismas sobre el paisaje; se utilizarán materiales lo mas acordes posibles con el entorno natural de la zona.

5.8.7 Materiales. (OD)

Queda prohibida la utilización, en todo el término municipal, de materiales reflectantes que puedan producir deslumbramientos molestos. De materiales deleznable o friables, cuya durabilidad escasa pueda producir degradación del espacio urbano. Y de materiales estridentes, que dificulten la integración natural de la percepción de los edificios en el continuo construido.

En las construcciones de uso industrial se utilizarán colores no vivos, se realizará un apantallamiento visual a través de barreras vegetales, cuyo porte deberá ser el adecuado para tal fin y se buscará la unión de estas zonas con el entorno natural a través de zonas verdes, no siendo meras zonas residuales sin valor, sino que sirvan a la integración paisajística de las mismas.

SECCIÓN 2. CONDICIONES PARTICULARES ESTÉTICAS.

Epígrafe 1. Grupo I Edificación en suelo urbano y urbanizable.

5.8.8 Remisión al POM. (OD)

Se refiere este grupo a aquellos barrios residenciales incluidos en suelo urbano y urbanizable. Cumplirán con las condiciones establecidas en los artículos siguientes.

5.8.9 Paramentos verticales de la edificación. (OD)

Se ejecutarán con materiales apropiados para obtener una superficie continua lisa o con llagueados o fingidos tradicionales de la zona, ejecutados con revocos o técnicas similares. No se autorizan las plaquetas cerámicas o azulejos, salvo lo que resultare de una tramitación orientadora de la ordenanza.

- a) *Disposición.* Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja, de manera que los locales de esta planta quedarán delimitados por elementos arquitectónicos propios del edificio. Sobre estas partes queda prohibida la instalación de elementos que distorsionen el carácter de la edificación.
- b) *Hastiales.* Aquellas parcelas con hastiales laterales exentos deberán tratar este paramento con los mismos criterios que se utilicen para la fachada principal. Podrán estudiarse soluciones de encuentro entre el material de cubierta y el de fachada, existiendo la posibilidad de extender aquel sobre la totalidad o parte del hastial.
- c) *Color.* El color predominante en cada barrio será utilizado en las nuevas construcciones que pudieran levantarse como consecuencia del proceso de colmatación o de renovación. No existe limitación de color para zócalos, recercado de huecos y pequeños detalles arquitectónicos, pero se evitarán las estridencias y las combinaciones cromáticas extravagantes.
- d) Se tratarán como fachada todos los frentes edificados que den a espacios públicos.

5.8.10 Pavimentos. (OD)

Se utilizará un material idéntico, equivalente o armonizante con el que fije el Ayuntamiento para las aceras, en aquellos espacios libres de las parcelas que, necesitando estar pavimentados, tengan visión desde el espacio público y solución de continuidad con él.

5.8.11 Cubiertas, Cerramientos y Celosías. (OD)

Cubiertas

Quedan autorizados los materiales cerámicos (teja plana o curva), las tejas de hormigón, las baldosas hidráulicas y cualquier otro material análogo. Quedan prohibidas las telas asfálticas vistas con terminación tipo pizarrita, las cubiertas de placas de amianto cemento, los materiales delez-

nables y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos, así como los colores estridentes.

Cerramientos

Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado .

En zonas en las que la edificación esté retranqueada de la alineación oficial, el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse con elementos ciegos de hasta 200 cm. de altura máxima, completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Los vallados interiores deberán cumplir las mismas condiciones de los exteriores, sin alterar la rasante natural del terreno en ± 1 m., salvo que exista acuerdo entre colindantes.

Celosías.

Se colocarán celosías para ocultar a los espacios públicos los tendedores. Éstas permitirán en lo posible el asoleamiento directo de la ropa tendida. Por lo demás, regirán las mismas condiciones que para los paramentos verticales y las cubiertas.

5.8.12 Construcciones por encima de la altura. (OD)

Deberán aparecer perfectamente grafiadas y acotadas en los planos y el proyectista deberá resolver su integración con el resto de los elementos arquitectónicos del edificio.

Elementos técnicos y mecánicos: Todos estos elementos, tales como chimeneas de ventilación, antenas de televisión, extractores, torres y aparatos de refrigeración, depósitos, etc., aparecerán grafiados en planos y estarán sometidos a las limitaciones que para cada uno de ellos marque la reglamentación vigente y los diferentes títulos de estas Normas.

5.8.13 Pavimentos de espacios libres privados. (OD)

Se estará a lo dispuesto en el Anejo I a estas Normas : *Ordenanzas Generales de Urbanización*

5.8.14 Pavimentación de los espacios públicos. (OD)

Se estará a lo dispuesto en el Anejo I a estas Normas : *Ordenanzas Generales de Urbanización*

5.8.15 Jardinería de los espacios públicos. (OD)

Se estará a lo dispuesto en el Anejo I a estas Normas : *Ordenanzas Generales de Urbanización*

5.8.16 Mobiliario urbano y elementos de servicio. (OD)

Se estará a lo dispuesto en el Anejo I a estas Normas : *Ordenanzas Generales de Urbanización*

Epígrafe 2. Grupo II. Construcciones en suelo rústico.**5.8.17 Materiales e integración en el entorno. (OD)**

De acuerdo al art. 55 f) del TRLOTAU, los proyectos de construcciones en suelo rústico deberán armonizarse con su entorno inmediato e integrarse en el medio rural. Se utilizarán materiales, terminaciones y colores tradicionales en la zona.

SECCIÓN 3. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL.**5.8.18 Oportunidad. (OE)**

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento un Estudio de Impacto Ambiental que justifique la preservación del medio físico o urbano, en aquellos aspectos en que quedaren eventualmente afectados. Serán asimismo necesarios Estudios de Impacto en todos aquellos supuestos previstos en la normativa concurrente aplicable y, en cualquier caso, serán de obligado cumplimiento el Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de junio, la Ley Autonómica 5/1999 de 8 de abril, ambos de Evaluación del Impacto Ambiental, el Reglamento General de Desarrollo de la citada Ley 5/1999 el Real Decreto 1131/1988 de 30 de septiembre (Reglamento del RDL 1302/1986), la Ley 6/2001, de 8 de mayo (Modificación del RDL 1302/1986) y la Ley 9/1999 de 12 de junio, de Conservación de la Naturaleza de Castilla La Mancha (en concreto lo dispuesto en los art. 13 y 16, y en el Anexo II).

5.8.19 Fines (OD)

Los contenidos de los Estudios de Impacto Ambiental podrán versar sobre los causados por una o varias de las siguientes variables:

- a) *La situación de la instalación en el medio.*
- b) *El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.*
- c) *El tránsito de vehículos.*
- d) *La emisión al medio de cualquier tipo de residuos.*
- e) *El uso propuesto.*
- f) *Cualquier otro fin específico que sea considerado por la Administración actuante, con objeto de lograr un tratamiento adecuado y una integración armónica del uso en el medio.*

5.8.20 Método. (OD)

El método a emplear para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema básico:

- a) *Identificación de los elementos del medio susceptibles de recibir impacto. En donde se definirá el estado preoperacional en aquellos aspectos básicos que puedan afectar la instalación en cuestión, tanto de tipo ambiental como social, urbano, económico, etc.*
- b) *Identificación de los elementos del proyecto. En donde se efectuará un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en*

el medio.

- c)** *Enfrentamiento de los elementos del medio y del proyecto. Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio, producidos por el proyecto.*
- d)** *Valoración de las alteraciones. Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que se detecten, tanto en fase de proyecto como en la de construcción.*
- e)** *Medidas correctoras. En donde se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado, y la relación de las alteraciones inducidas generadas por las medidas correctoras.*

Este método podrá dar lugar a la modificación del proyecto original en el sentido de aplicarle las medidas correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración del ente urbanístico actuante.

5.8.21 Resolución. (OD)

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

CAPÍTULO 9: CONDICIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y DEL PAISAJE

SECCIÓN 1. INTRODUCCIÓN, OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE.

5.9.1 Objeto. (OD)

El objeto de este Capítulo es la protección y conservación de los bienes inmuebles que por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales, paisajísticos, botánicos, forestales, agrícolas u otros, sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogables con arreglo a lo dispuesto en el artº 27 del TRLOTAU , en los artsº 65 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, y en la Ley 4/1990, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

El objetivo de protección y conservación que se persigue se instrumenta mediante la definición de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación que son de aplicación a cualquier intervención sobre los bienes identificados en este documento.

5.9.2 Efectos de la inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT). (OD)

La inclusión de un Bien en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos implica su exclusión del régimen general de edificación forzosa y la imposición del conjunto de condiciones referidas en el párrafo anterior, a la vez que les hace objeto de las exenciones fiscales, subvenciones y demás beneficios que la TRLOTAU y demás normativa vigente conceden a los bienes catalogados.

Para la concesión de licencia municipal de obras en inmuebles incluidos en este catálogo será preciso el informe favorable de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico.

La entrada en vigor del Plan de Ordenación Municipal implica asimismo para los bienes en él incluidos su exclusión parcial del régimen general de ruinas, y abre la vía a la expropiación forzosa que, eventualmente, podría llevarse a cabo en caso de incumplimiento grave de los deberes de conservación que la Ley establece.

SECCIÓN 2. NIVELES DE PROTECCIÓN DE LOS CATÁLOGOS DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

La protección de **elementos** se aplica a cada uno de los elementos aislados identificados como tales en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, y cuyas características aparecen detalladas en sus fichas individuales. Se estructura en tres grados de protección, que se denominan **integral**, **parcial** y **ambiental**, y que a continuación se describen.

5.9.3 Grado 1: Protección integral. (OE)

Según lo dispuesto en el art. 68.1 del RP:

En este nivel deberán incluirse las construcciones y los recintos que, por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, deban ser objeto de una protección integral dirigida a preservar las características arquitectónicas o constructivas originarias.

En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección sólo se admitirán las obras de res-

tauración y conservación, que pueden ser las de mantenimiento, de consolidación y recuperación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora de las instalaciones del inmueble. De igual modo en ellos sólo podrán implantarse aquellos usos o actividades, distintos de los que dieron lugar a la edificación original, que no comporten riesgos para la conservación del inmueble. No obstante, podrán autorizarse:

- a). La demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original.
- b). La reposición o reconstrucción de los cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto.
- c). Las obras excepcionales de acomodación o redistribución del espacio interior sin alteración de las características estructurales o exteriores de la edificación, siempre que no desmerezcan los valores protegidos ni afecten a elementos constructivos a conservar.

La identificación por los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) de elementos concretos que sujete a prohibición de demolición en ningún caso implicará por si sola la posibilidad de la autorización de la de cualesquiera otros.

Se prohíben expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a la fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección, tales como tendido aéreo de redes de energía, alumbrado o comunicaciones, báculos de alumbrado, señalizaciones de tráfico, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

Se consideran excepcionales, asimismo, en los bienes catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas.

En todo caso, las aportaciones sucesivas de restauración deberán diferenciarse o documentarse a los efectos de la investigación de la obra original.

5.9.4 Grado 2: Protección parcial. (OE)

Según lo dispuesto en el art. 68.2 del RP:

En este nivel deberán incluirse las construcciones y los recintos que, por su valor histórico o artístico, deban ser objeto de protección dirigida a la preservación cuando menos de los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco.

En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección podrán autorizarse, con carácter general, además de las autorizadas para el grado anterior, las obras de acondicionamiento y:

- a). Además de los usos que lo sean en los bienes sujetos a protección integral, las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial, tales como la jerarquización de los volúmenes originales, elementos de comunicación principales, las fachadas y demás elementos propios.
- b). La demolición de algunos de los elementos a que se refiere la letra anterior cuando, además de no ser objeto de una protección específica por el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT), su contribución a la definición del conjunto sea escasa y su preservación comporte graves problemas, cualquiera que sea su índole, para la mejor conservación del inmueble.

Se consideran excepcionales en los bienes catalogados con este grado de protección, las actuaciones que, dentro de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de

las originales que den lugar a cambios de forma, color o textura y que afecten a la envolvente exterior o a los elementos estructurales y significativos.

Al igual que para los elementos catalogados en grado 1º, para éstos se prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos. El diseño de las muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público guardará el mismo respeto al carácter del elemento catalogado y a su entorno que los exigidos para el Grado 1º.

5.9.5 Grado 3: Protección ambiental. (OE)

Según lo dispuesto en el art. 68.3 del RP:

En este nivel de protección deberán incluirse las construcciones y los recintos que, aún no presentando de forma individual o independientes especial valor, contribuyan a definir un ambiente merecedor de protección por su belleza, tipismo o carácter tradicional.

En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección podrán autorizarse las obras enumeradas para los grados anteriores y también las de reestructuración, asimismo se permitirán las obras de ampliación que reúnan todas y cada una de las condiciones siguientes:

- 1º. No implicar aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública.
- 2º. La *Zona de Ordenanza* de la zona en que se halla concede al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.

Podrán autorizarse pues:

- a). La demolición de partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente de forma respetuosa con el entorno y los caracteres originarios de la edificación.
- b). La demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública, siempre que la autorización, que deberá ser motivada, lo sea simultáneamente del proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa con diseño actual de superior interés arquitectónico que contribuya a poner en valor los rasgos definitorios del ambiente protegido.

SECCIÓN 3. DEFINICION DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS SOBRE BIENES CATALOGADOS.

5.9.6 Obras sobre bienes catalogados. (OD)

Estas Normas diferencian cuatro tipos de obras sobre bienes catalogados y son las siguientes:

- obras de mantenimiento.
- obras de consolidación.
- obras de recuperación.
- obras de acondicionamiento
- obras de reestructuración
- obras de ampliación

En los siguientes artículos, se detallan los objetivos, contenidos y efectos de los diferentes tipos de obras diferenciados.

5.9.7 Obras de mantenimiento. (OD)

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

5.9.8 Obras de consolidación. (OD)

Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante; pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que, además, incluyen operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

5.9.9 Obras de recuperación. (OD)

Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento catalogado, restituyendo sus condiciones originales.

Dentro de esta denominación podrán estar comprendidas actuaciones de:

- a)** Mantenimiento, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes.
- b)** Consolidación, asegurando, reforzando o sustituyendo elementos estructurales originales dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.
- c)** Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación del elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica.
- d)** Otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales del elemento catalogado.

La solicitud de licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para cumplimentar los apartados siguientes:

- a)** Descripción documental del elemento catalogado, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.

- b)** Descripción fotográfica del elemento catalogado en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.
- c)** Levantamiento cartográfico completo.
- d)** Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento catalogado con planos en los que se señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.
- e)** Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.
- f)** Detalles de las partes que se restauran, (acompañados, cuando sea posible, de detalles del proyecto original) y detalles del proyecto de restauración que permitan establecer comparación entre la solución existente (o la original) y la proyectada.
- g)** Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

5.9.10 Obras de acondicionamiento. (OD)

Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a los demás elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología.

Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

5.9.11 Obras de reestructuración. (OD)

Son las que, al objeto de adecuar el elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destina, afectan a sus elementos estructurantes, alterando su morfología en lo que no afecte a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas, y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes:

- a)** Levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual.
- b)** Descripción fotográfica del estado actual del elemento en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con su entorno.
- c)** Descripción de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.
- d)** Descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes en el elemento catalogado y sobre su entorno.

5.9.12 Obras de ampliación. (OD)

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta o mediante el incremento del nº de plantas, de la altura de las existentes o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta, hasta agotar, en su caso, el aprovechamiento patrimonializable propio del Area de Reparto a la que pertenezca el edificio objeto de protección.

Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación de la documentación siguiente:

- a)** Levantamiento de planos del elemento catalogado y descripción escrita y fotográfica de su estado actual.
- b)** Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación y de su relación con el elemento existente, incluyendo planos que presenten la totalidad de lo existente y lo proyectado, diferenciando ambas partes.
- c)** La documentación que describa y valore el entorno significativo, tanto próximo como medio o lejano del elemento catalogado y los efectos de la ampliación sobre dichos entornos, alcanzando, como mínimo, al tramo de calle o espacio urbano del que forme parte.
- d)** Descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con éstos.

SECCIÓN 4. INFRACCIONES Y MODIFICACIONES.**5.9.13 Infracciones. (OE)**

Se considerarán infracciones urbanísticas graves el incumplimiento de los deberes de conservación de los bienes catalogados y las actuaciones que, sin la correspondiente licencia municipal, contrarias a su contenido o amparadas por licencias contrarias al ordenamiento urbanístico contenido en estas Normas Urbanísticas, supongan un atentado a la integridad y permanencia de dichos bienes.

Serán sujetos responsables de las infracciones contra el patrimonio catalogado los propietarios, promotores, empresarios, facultativos y miembros de la Corporación que se mencionan, para los distintos supuestos, en los arts. 57 y 58 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Será de aplicación específica a las infracciones sobre bienes catalogados toda la legislación relativa a disciplina urbanística, y especialmente:

- a)** El art. 55.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística para el contenido de la documentación complementaria prescrita en este documento para los distintos tipos de actuaciones y para los expedientes de declaración de ruina.
- b)** Los arts. 30 y 86 del mismo Reglamento para la reforma o demolición total o parcial de un elemento catalogado, ejecutadas sin licencia o sin sujeción a las determinaciones o fuera de los supuestos previstos en este documento.
- c)** Los arts. 87 y 88 del repetido Reglamento para las actuaciones en zonas urbanas protegidas que, infringiendo las normas contenidas en sus respectivas ordenanzas específicas, relativas a condiciones de volumen, estéticas u otras, alteren los valores ambientales en ellas defendidas.
- d)** Los arts. 60,61 y 62 de la Ley 4/1990, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, sobre el régimen sancionador.

5.9.14 Modificaciones del catálogo. (OD)

El Catálogo podrá ser modificado durante el período de vigencia del presente Plan de Ordenación Municipal, para la inclusión de nuevas piezas, excluir algunas o cambiarlas de grado de protección dentro de los de su tipo, siguiendo los trámites para la Innovación Puntual del POM, siendo preceptivo el informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico Artístico siempre y cuando no estén incluidas a su vez en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico (en cuyo caso la exclusión no es viable); y cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) **Ampliación del Catálogo**: Para la inclusión de una pieza en el Catálogo, ya sea por iniciativa de particulares, municipal o de otras instancias de la Administración, deberá elaborarse un informe por el Arquitecto que designe el Ayuntamiento, que podrá recabar la consulta previa del Departamento de Patrimonio Arquitectónico competente, indicando las características del edificio, espacio o elemento que aconsejen su protección, así como el grado que deba aplicársele, y sometién dose a aprobación del Pleno Municipal. La aprobación inicial municipal, irá seguida del correspondiente trámite de Información Pública, tras el cual, y obtenido el informe del departamento de Patrimonio Arquitectónico, aquí obligado y vinculante, se elevará a aprobación provisional y, por último, a la definitiva del órgano competente de la JCCM. Se iniciará también el trámite de ampliación del Catálogo cuando, durante la actuación sobre un elemento catalogado en alguno de los grados de protección, o sobre cualquier otro tipo de edificio o terreno, apareciesen valores ocultos que indicaran la procedencia de aplicar un grado de protección superior al vigente. Para ello se suspenderá el trámite de concesión de licencia o se paralizará la obra correspondiente durante el plazo mínimo necesario para obtener el informe del Departamento de Patrimonio competente arriba señalado.
- b) **Exclusión de un bien inmueble catalogado** : Para la exclusión de un bien inmueble catalogado, la solicitud irá acompañada de un informe redactado por Arquitecto (o técnico competente por razón de la materia) justificativo de la pérdida de vigencia de las razones que motivaron su inclusión. Dicha solicitud, tras ser aprobada por el Pleno Municipal, seguirá los mismos trámites indicados para la ampliación del Catálogo. No se entenderá en ningún caso motivo de exclusión de un bien catalogado su declaración de ruina posterior a la catalogación.
- c) **Modificación de las condiciones de protección** : Para la modificación de las condiciones que afecten a un bien catalogado se actuará con arreglo al mismo procedimiento indicado para la exclusión, y con la intervención vinculante del Departamento de Patrimonio Arquitectónico allí mencionado.

SECCIÓN 5. PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

5.9.15 Medidas protectoras del paisaje y de la cubierta vegetal que lo condiciona. (OE)

Con carácter general, cualquier intervención en el territorio municipal deberá contemplar las siguientes medidas correctoras de protección del paisaje y de la cubierta vegetal:

- Se evitará la creación de taludes de fuerte pendiente y/o prolongadas, con el fin de minimizar la discordancia con el relieve y formas naturales del terreno. En las zonas de mayor pendiente, las medidas correctoras para su recuperación serán más intensivas, poniendo especial atención en prevenir y corregir el desarrollo de la erosión mediante cunetas guía y cortes para controlar la escorrentía y mediante plantaciones en bordes de caminos con caméfitos y arbustos de la zona (romero, coscoja, tomillo)

- Tanto para los caminos existentes, ya sean públicos o privados, como para la construcción de nuevos caminos, zanjas y plataformas se utilizarán al máximo las infraestructuras existentes en el medio, tales como caminos rurales y pistas forestales. En los tramos de los nuevos caminos que sean necesarios se realizarán cunetas para la recogida pluvial, así como arquetas y pasatubos que desemboquen en los cauces naturales (barrancos o ramblas), evitando que su conexión sea desencadenante de procesos erosivos.
- Se definirán proyectos de recuperación ambiental, que incluirán tanto el tratamiento de las superficies alteradas, como el plan de revegetación. En los proyectos se procederá al acondicionamiento y regularización de perfiles en los terrenos afectados de forma que se consigan pendientes suaves a moderadas. Los terrenos que tras la finalización de las obras, se destinen a zonas verdes dentro del POM, se acondicionarán con tierra vegetal, extraída preferentemente del entorno. En cualquier caso la tierra para el sellado deberá de tener características agrológicas similares a los suelos afectados.
- Todos los terrenos afectados serán sometidos a planes de revegetación, que tendrán por objetivo evitar los procesos erosivos y proteger el paisaje. En la composición de semillas seleccionadas se deberá considerar la adaptabilidad de las especies a los terrenos de carácter mediterráneo seco, dando preferencia a especies autóctonas y con una rápida cobertura. Se evitarán plantaciones forestales, lineales o singulares. Las forestales preferentemente de especies autóctonas (Encinas, Coscojas, Pinus halapensis...). Las lineales se colocarán en bordes de caminos para dar estabilidad y camuflarlos, reduciendo así su impacto paisajístico, y las singulares serán las especies de jardinería. En cuanto al mantenimiento, durante el primer año vegetativo, al menos hasta el inicio del verano, en todas las superficies hidrosembradas, se deberá asegurar el desarrollo herbáceo, aplicando para ello los riegos necesarios.
- Los lugares previstos como canteras de préstamos constituirán en todos los casos vaguadas, áreas deprimidas o huecos de acceso fácil, ocultas o de escasa visibilidad. Las escombreras se ubicarán siempre que sea posible, en las zonas que previamente se hayan empleado como canteras de préstamos. Para el tratamiento de las escombreras se retirará previamente la capa de tierra vegetal o tierra fértil, seguida de una compactación ligera, consiguiendo un relieve suave. Habrá un cubrimiento posterior con misma tierra vegetal retirada, seguido de un labrado y ligera roturación en sentido contrario a la pendiente. Por último, se procederá a la revegetación.

CAPÍTULO 10: CONDICIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

5.10.1 Normativa sectorial a aplicar. (OE)

Para cualquier tipo de actividad de excavación, demolición y obra nueva que se proponga realizar dentro de:

- los Bienes de Interés Cultural declarados o incoados como Zonas Arqueológicas y sus entornos de protección
- los Recintos de Protección o de Prevención Arqueológica incluidos en la Carta Arqueológica y grafiados en el plano 27 de este POM: Clasificación del Suelo en el término municipal. Categorías del suelo rústico.
- en cualquiera de los elementos etnográficos e industriales incluidos en dicha Carta.
- en las zonas, parcelas, solares o edificaciones en los que existan o razonablemente se presuma la existencia de restos arqueológicos, especialmente en el caso de actuaciones colindantes a otras en las que ya han aparecido restos

se estará a lo dispuesto en la Ley 9/2007 de 29 de marzo, por la que se modifica el contenido del art. 21 de la Ley 4/1990 de 30 de mayo de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, y en el Título II, Capítulos I y II de la citada LPHCLM.

CAPÍTULO 11: CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DE SISTEMAS Y RECURSOS, Y PARA LA SEGURIDAD DE LAS INSTALACIONES PELIGROSAS.

SECCIÓN 1. CARRETERAS.

5.11.1 Legislación aplicable. (OE)

- a) Para las protecciones de las vías rodadas, se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras 25/1988, de 29 de julio (BOE 30-7-88), y en la Ley 9/90, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, de 28 de diciembre.

Corresponde a las bandas de protección de las diferentes vías rodadas en las que, en virtud de lo dispuesto en la mencionada Ley de Carreteras, existen limitaciones para la construcción e instalación en las mismas de elementos fijos.

- b) Para la protección contra el ruido se estará al establecido en la Ley 37/2003 de 17 de noviembre de Ruido.

5.11.2 Bandas de protección. (OE)

Se establecen las siguientes bandas de protección:

- a) **Franja de dominio público:** Tres metros de anchura en cualquier vía dependiente del Ministerio de Fomento, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o de la Diputación, u ocho si fuere autovía o vía rápida, con carácter de franja de dominio público, sobre los que no se admite actividad privada alguna. Se miden en horizontal, y perpendicularmente al eje de la vía, desde la arista exterior de la explanación. En esta franja no podrán realizarse obras sin autorización previa del órgano administrativo del que dependa la carretera. En las carreteras dependientes de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, solo se permitirán cerramientos de tipo diáfano (sobre piquetas sin cimentación de fábrica) a una distancia mínima de 3m. medidos desde la arista exterior de la explanación de la carretera. En la CN-301 y la Variante de Santa Cruz del Retamar solo se permitirán cerramientos de tipo diáfanos, a una distancia mínima de 8m. medidos desde la arista exterior de la explanación de la carretera (límite de la zona de servidumbre).
- b) **Zona de servidumbre:** Ocho metros de anchura para cualquier carretera dependiente del MF, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o de la Diputación, o veinticinco en autovías y autopistas, contados a partir de la arista exterior de la explanación. En esta zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán mas usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del órgano administrativo del que dependa la carretera. Solo se permiten cerramientos mixtos en el límite de la zona de servidumbre en carreteras dependientes de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- c) **Zona de afección:** Cien metros de anchura si fuese autopista, autovía o vía rápida en las dependientes del Ministerio de Fomento; o cincuenta metros en las restantes carreteras dependientes del MF, contados a partir de la arista exterior de la explanación, en los que se requerirá la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera para la realización de instalaciones fijas o provisionales. En esta franja queda prohibida la publicidad.
- d) **Zona de protección:** Cien metros de anchura si fuese autopista, autovía o vía rápida en las

dependientes de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o de la Diputación; o treinta metros en las restantes carreteras dependientes de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o de la Diputación, contados a partir de la arista exterior de la explanación, en los que se requerirá la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera para la realización de instalaciones fijas o provisionales.

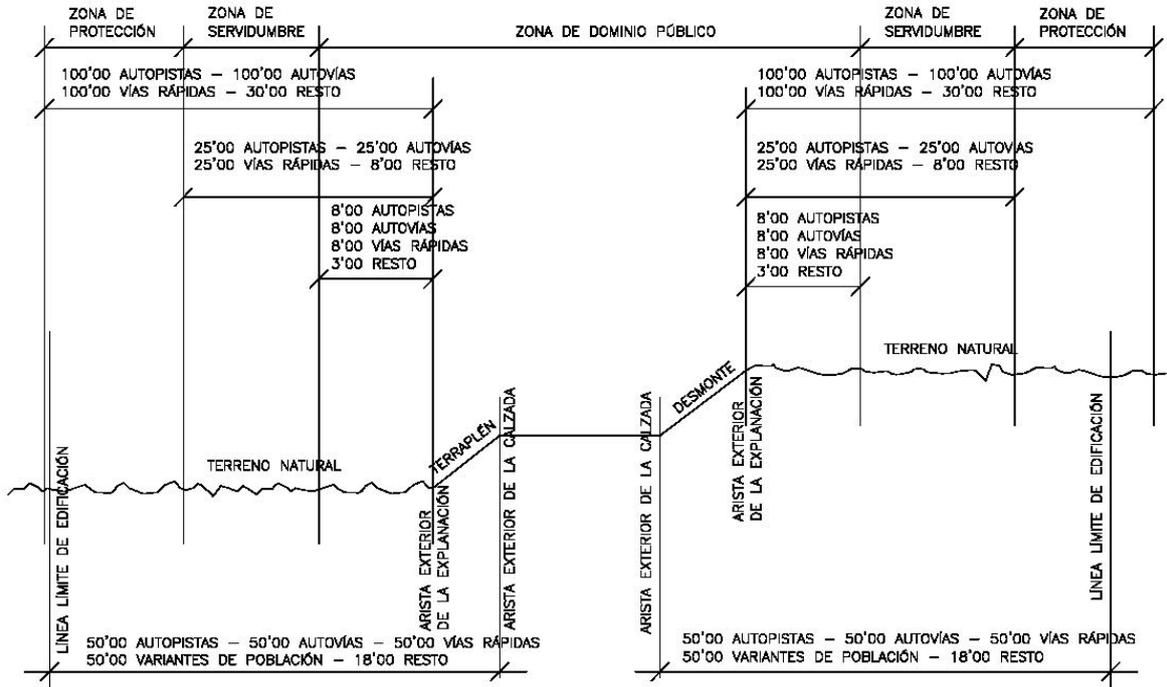
- e) Línea de edificación:** A ambos lados de las carreteras se establece la línea de edificación en la ley de carreteras del MF, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o de la Diputación. Desde esta línea hasta la carretera quedan prohibidos los cerramientos no diáfanos y las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, a excepción de las que resultaren imprescindibles para conservación y mantenimiento de las existentes, que deberán ser debidamente autorizadas. En variantes o carreteras de circunvalación del MF esta línea se situará a 100 metros de la arista exterior de la calzada. En las autovías y vías rápidas se situará a 50 metros tanto en las dependientes del MF como en las de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o de la Diputación. En el resto de las carreteras del MF se situará a 25 metros y en la red básica de Castilla La Mancha se situará 18 metros, siempre desde la arista exterior de la calzada, medidos horizontalmente a partir de la indicada arista.

Para todo lo no definido en esta Zona de Ordenanza, se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y el Reglamento General de Carreteras. Sí se establece expresamente que las carreteras contarán con pasos de fauna que eviten alterar las áreas de campeo de las especies de fauna protegida.

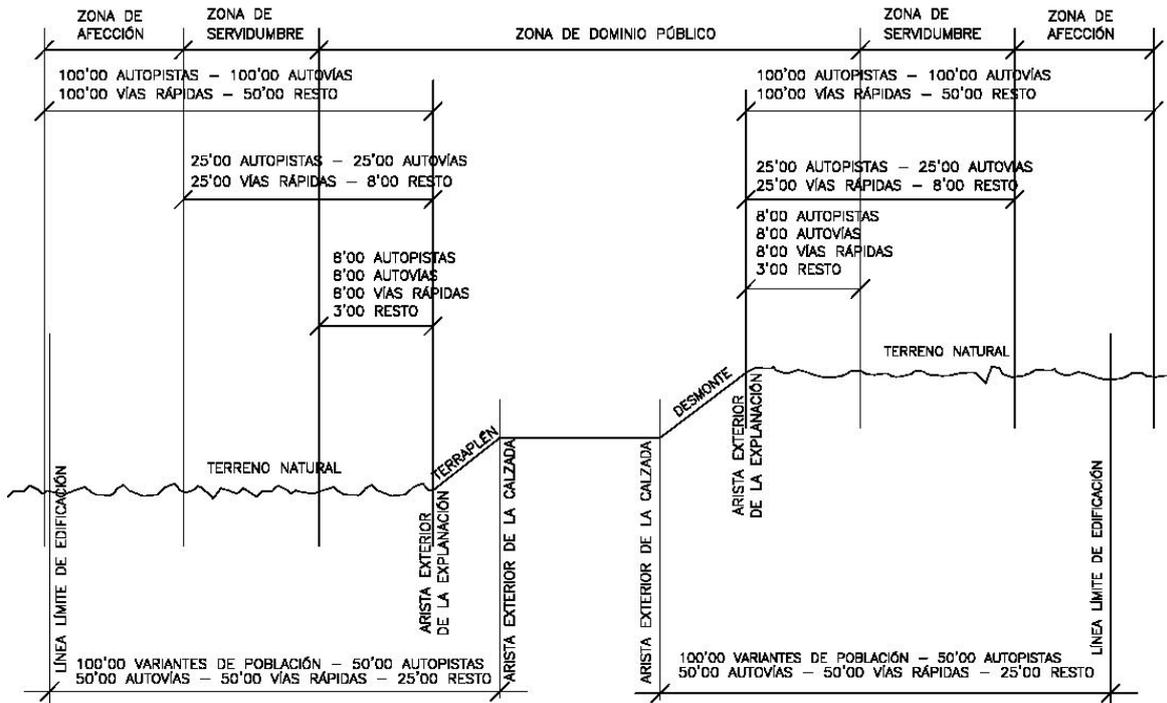
5.11.3 Determinaciones complementarias. (OE)

- Para el resto de las especificaciones que afecten a los terrenos comprendidos dentro de las zonas de servidumbre y afección de carreteras, se estará a lo dispuesto en las Zonas de Ordenanza correspondientes que califican los terrenos mencionados. El volumen que, en función de la edificabilidad marcada en la Zona de Ordenanza, pueda corresponder a estos terrenos, habrá de ser acumulado a partir de la línea de edificación descrita. En caso necesario, el Ayuntamiento podrá delimitar áreas sujetas a reparcelación obligatoria si la situación catastral fuera tal que se viera aconsejable dicha medida para una justa distribución de cargas y beneficios.
- No se autorizará ningún tipo de acceso directo a la utopía A-5 ó a sus ramales, pudiendo autorizarse en su caso, a las vías y caminos de servicio así como a la antigua N-5, previa presentación de un proyecto que cumpla con la Orden del Ministerio de Fomento de 16 de Diciembre de 1997 por la que se regulan *los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio*.
- Para la ejecución de glorietas y accesos, deberá ser presentado y aprobado por el Servicio de Carreteras, un proyecto específico redactado por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional.
- Cualquier tipo de obra que se realice por delante de la línea de ficción de la autovía o de la carretera nacional, debe contar con la preceptiva autorización del Ministerio de Fomento.
- Para las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado, y con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se llevarán a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003 de 17 de noviembre de ruido) y en su caso la normativa autonómica.

LEY 9/1990, DE 28 DE DICIEMBRE, DE CARRETERAS Y CAMINOS DE CASTILLA – LA MANCHA



LEY 25/1988, DE 29 DE JULIO, DE CARRETERAS DEL ESTADO



SECCIÓN 3. VÍAS PECUARIAS.

5.11.4 Descripción. (OE)

Son vías pecuarias las dedicadas al tránsito de ganado, en régimen de dominio público. Para su salvaguarda y protección, se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (BOE 24 de marzo de 1995) y Ley 9/2003 de Vías Pecuarias.

5.11.5 Deslinde. (OD)

El Ayuntamiento incorporará a este POM el listado actualizado de las vías pecuarias existentes, con expresión de la anchura que corresponde a las vías deslindadas.

5.11.6 Distancia de cerramiento en vías sin deslindar y medidas preventivas.

En tanto no estén deslindadas las vías pecuarias, los cerramientos de fábrica y la edificación se dispondrán a una distancia mínima del eje de la vía equivalente a incrementar en cinco metros la distancia señalada en la Ley 3/1995, de 23 de marzo y Ley 9/2003 de Vías Pecuarias.

Se establecen las siguientes medidas preventivas destinadas a preservar los recursos naturales:

- Se prohíbe cualquier transformación de la vía pecuaria que no vaya destinada a la recuperación, amojonamiento y señalización de la misma.
- Se prohíbe cualquier tipo de parcelación sobre el espacio vial y/o descansadero
- Cualquier actuación a realizar sobre los terrenos de la vía pecuaria deberá contar previamente con la oportuna autorización de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente. En el caso de ejecución de obras de cualquier vallado de parcelas colindantes a la vía pecuaria, el Ayuntamiento previo a la concesión de licencia, deberá recabar el oportuno informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, que establecerá los límites de la misma.
- Para la instalación de redes subterráneas bajo el suelo de las vías pecuarias, será igualmente necesario contar con la autorización de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.
- Se prohíben expresamente las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si se proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

SECCIÓN 4. ENERGÍA ELÉCTRICA, MEDIA Y ALTA TENSIÓN.

5.11.7 Servidumbre de paso. Protección de avifauna. (OD)

La servidumbre de paso de la energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando aquella a salvo.

Como medida de protección de la avifauna se establece que todos los tendidos eléctricos dentro del área de campeo de especies protegidas se ajustarán a lo establecido en el Decreto 5/1999.

5.11.8 Distancias de árboles y edificios. Método de cálculo. (OD)

En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el RD 1955/2000, de Regulación del Sector Eléctrico, cumpliéndose en todo caso los siguientes parámetros:

$$\text{Construcciones: } 3,30 + \frac{KV}{150} \text{ metros (mínimo: 5 metros)}$$

$$\text{Arbolado: } 1,50 + \frac{KV}{150} \text{ metros (mínimo: 2 metros)}$$

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

La instalación de apoyos de líneas eléctricas deberá guardar una distancia mínima de 4 metros al eje del camino.

En el supuesto de líneas subterráneas, deberán discurrir bajo la vía pública, a 40 cm del borde de la misma, y una profundidad de enterramiento de 1,30 metros, medidos sobre la corona superior del cable conductor.

SECCIÓN 5. ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO, REGADÍO.

5.11.9 Franja de servicio. (OD)

Las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento integral se dotan de una zona de servidumbre de cuatro metros de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería, y contados a partir de la zona de dominio público. En esta zona no se permite la edificación, ni otros movimientos de tierras que no hayan sido previamente autorizados por los Servicios Técnicos municipales.

5.11.10 Redes de regadío. (OD)

Si se realizaran redes de regadío, se estará a lo dispuesto por las condiciones impuestas por el organismo del que dependan.

SECCIÓN 6. CURSOS FLUVIALES.

5.11.11 Servidumbres. (OE)

Las servidumbres propias de los cursos fluviales se regirán según lo dispuesto por el R.D 1/2001 de 20 de Julio. Son de dominio público todos los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, que discurran desde su origen a través de dos o más fincas de dominio particular. Las márgenes (terrenos que lindan con los cauces) de los cauces públicos están sujetas, en toda su extensión longitudinal, a las siguientes fajas de protección:

- a) **Franja de servidumbre:** Será de 5 (cinco) metros de anchura, en la cual se prohíben obras de vallado y cerramiento de parcelas, así como cualquier edificación.
- b) **Zona de policía:** Será de 100 (cien) metros de anchura a cada lado del cauce ordinario. Cualquier intervención en esta zona de protección requerirá el informe previo de la Comisaría de Aguas, que fijará la línea de máxima crecida, la zona de dominio público y la zona inedificable.

5.11.12 Situación transitoria. (OE)

En tanto no se fijan estas zonas, se prohíbe cualquier tipo de edificación situada a menos de cien metros en horizontal, y dos metros en vertical del cauce ordinario de cualquier río, arroyo o cauce público, salvo que medie expresa autorización de la Comisaría de Aguas.

5.11.13 Modificaciones y actuaciones en los cauces. (OE)

Cualquier modificación que se pretenda realizar en los cauces de dominio público deberá contar con el preceptivo proyecto de construcción redactado por Técnico Superior competente, firmado, visado y con la autorización previa de la Confederación Hidrográfica, según establece la correspondiente vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el Art. 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. Así mismo, y según se exige en la legislación citada, toda actuación que se quiera ejecutar en el dominio público hidráulico y/o dentro de su zona de policía, aparte de respetar la servidumbre de paso mínima de 5 m., tendrá como requisito previo e indispensable a la iniciación de las obras la obtención de la autorización de la Confederación Hidrográfica correspondiente.

Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones previamente a su autorización es necesario analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que puedan producir en los cauces, a objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en este Organismo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados.

Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse en la zona de policía del cauce correspondiente, es decir sin ocupación del Dominio Público Hidráulico y cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

Los vertidos de aguas residuales deberán asimismo contar con la autorización de este Organismo previo trámite del correspondiente expediente y aprobación del Proyecto de depuración de residuales base de la autorización, y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas (artículo 259.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico de la Ley de Aguas).

Las captaciones de aguas ya sean superficiales o subterráneas; necesarias para el abastecimiento de poblaciones y urbanizaciones, deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tajo.

Los cauces se mantendrán de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.

En concreto, se prohíbe sin previa autorización levantar y sacar fuera de los cauces las rocas, áridos y piedras existentes en los lechos de los mismos.

5.11.14 Preservación de hábitats protegidos. (OD)

Para preservar los hábitats protegidos de los cauces se establecen las siguientes prohibiciones:

- Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen. Así mismo se prohíben los movimientos de tierra y la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.
- Se prohíben todo tipo de construcciones e instalaciones admitiéndose únicamente, previa autorización de la Confederación Hidrográfica correspondiente, las instalaciones propias de las explotaciones (albercas, bombeos, etc.) y, excepcionalmente las declaradas de interés social o utilidad pública que hayan necesariamente de instalarse en este tipo de terrenos y no sea posible su ubicación en otro suelo, siempre que no afecten negativamente a los hábitats protegidos.
- Se prohíben las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de suelos.

SECCIÓN 7. AGUAS SUBTERRÁNEAS.**5.11.15 Servidumbres y alumbramientos. (OE)**

Las servidumbres propias de las aguas subterráneas se regirán según lo dispuesto por la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto (BOE 8-8-85).

La ejecución de nuevos alumbramientos, así como la ampliación de los ya existentes, requerirán, para su autorización, el informe previo de la Comisaría de Aguas.

5.11.16 Licencias y proyectos. (OD)

La solicitud de licencia para ejecutar tales obras deberá acompañarse de un proyecto en el que se especifiquen:

- a)- Antecedentes y finalidad.
- b)- Situación de la labor que se proyecta.
- c)- Descripción de las obras a realizar.
- d)- Caudal a explotar.
- e)- Presupuesto, incluidas las instalaciones.

5.11.17 Inscripción en el Registro de Aguas. (OD)

Una vez terminadas las obras, deberán ser inscritas en el Registro de Aguas del ente responsable de la autorización, estando, para todo lo no especificado en estas Normas Urbanísticas, a lo dispuesto en la citada Ley 29/1985.

SECCIÓN 8. CEMENTERIOS.

5.11.18 Ubicación de nuevos cementerios y ampliaciones del existente. (OE)

La construcción o ampliación de un cementerio queda sujeta al cumplimiento del Reglamento de Sanidad Mortuoria aprobado por Decreto 72/1999, de 1 de junio (Castilla La Mancha), modificado por el art. 10 del Decreto 175/2005 de 25 de octubre. En consecuencia (art. 24), el emplazamiento de los cementerios de nueva construcción habrá de hacerse sobre terrenos permeables, teniendo en cuenta la dirección de los vientos dominantes en relación con al situación de la población, y estableciendo una zona de protección de 50 mts de anchura en todo su perímetro libre de toda clase de construcción en la que no podrá autorizarse construcción alguna en el futuro.

La distancia mínima de los crematorios respecto de edificaciones destinadas a alojamiento humano debe ser de 50 mts (art 26).

5.11.19 Interpretación de la distancia a considerar. (OD)

Esta norma se interpretará en el sentido de establecer la distancia mencionada desde cualquier punto del perímetro del suelo urbano ó urbanizable con usos residenciales, delimitado por el presente Plan de Ordenación Municipal.

5.11.20 Afección sobre modificaciones de planeamiento y viviendas en suelo rústico. (OD)

Por el mismo motivo, no podrán aprobarse modificaciones de planeamiento ni concederse licencia para la construcción de viviendas en suelo rústico que invadan el área de 50 m en torno al cementerio existente o cuya construcción o ampliación esté aprobada con anterioridad a la modificación o licencia antes mencionados.

SECCIÓN 9. AEROGENERADORES

5.11.21 Legislación Aplicable. (OE)

Para la instalación de aerogeneradores se estará a lo dispuesto por el Decreto 58/1999, de 18-05-99, por el que se regula el aprovechamiento de la energía eólica, a través de parques eólicos, en la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

5.11.22 Áreas restringidas. (OE)

Según la Orden 07-02-2000, la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, establece la relación de lugares que no resultan adecuados para la instalación de parques eólicos por motivos de sensibilidad ambiental.

Dicha relación se detalla a través de coordenadas UTM, correspondiéndose con una cuadrícula de 1 km x 1 km de lado, referidas al vértice inferior izquierdo.

5.11.23 Limitaciones de densidad y Tramitación. (OD)

Con el fin de reducir al mínimo el impacto medioambiental, se establece que la instalación de aerogeneradores aislados en el término municipal de Santa Cruz del Retamar, no superará en ningún caso los 1.000 Kw/Ha, cualquier actuación que rebase dicha densidad deberá tramitarse se-

gún lo establecido en el Decreto 58/1999 sobre Parques Eólicos.

SECCIÓN 10. LA ACTIVIDAD AGROPECUARIA

5.11.24 Normas sectoriales para la actividad agropecuaria. (OE)

La actividad agropecuaria en el municipio desarrollará prácticas compatibles con la conservación de los suelos y de las aguas. En particular, se aplicarán las medidas de fomento de métodos de producción agraria compatible con la protección y la conservación del medio ambiente.

Cuando la actividad agropecuaria tenga lugar dentro de la categoría de Suelo Rústico de Protección Natural, su desarrollo deberá tener en cuenta las siguientes limitaciones:

- Cualquier tipo de transformación agrícola (tales como la eliminación de cultivos preexistentes, o la implantación de nuevas modalidades de cultivo), así como la roturación de nuevas áreas, requerirá autorización de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.
- La utilización de productos fitosanitarios se regulará por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente. No se autorizará el uso de productos de amplio espectro y alta persistencia, ni aquellos que presenten toxicidad manifiesta contra los valores ecológicos de la zona.
- Requerirá, igualmente, autorización de la Consejería Agricultura y Medio Ambiente el empleo de herbicidas por métodos no controlados, y especialmente las fumigaciones aéreas que puedan perjudicar la vegetación circundante.
- La actividad agrícola deberá orientarse hacia el mantenimiento del potencial biológico y de su capacidad productiva, con respeto por los ecosistemas del entorno, y fomentando la introducción de prácticas agrícolas biológicas.
- El aprovechamiento ganadero sólo podrá autorizarse en aquellas superficies en las que la regeneración de la cubierta vegetal esté asegurada. En zonas repobladas, el aprovechamiento ganadero se condicionará a que el porte de las masas repobladas asegure su supervivencia, y la densidad de la cubierta vegetal prevenga los fenómenos erosivos.
- Al calcular la carga ganadera pastante, se tendrá en cuenta la presencia de especies silvestres, cinegéticas o no.
- No se permitirá la ubicación de explotaciones ganaderas a menos de 2.000 (dos mil) metros del límite del suelo urbano o urbanizable de los núcleos urbanos de más de mil habitantes. En núcleos urbanos de menor tamaño, la distancia mínima podrá ser reducida a 500 metros.
- En todo el término municipal, los cercados cinegéticos deberán establecerse de tal forma que permitan el libre paso de la fauna no cinegética, sin romper la continuidad del biotopo natural
- El desarrollo de una ganadería urbana estabulada familiar para consumo propio en parcelas dentro del suelo urbano de las pedanías del término quedará sujeto a autorización municipal. Se considera ganadería urbana estabulada familiar cuando no se superen las 20 cabezas de ganado en total y, de forma simultánea y en cada especie, 10 aves de corral, 10 conejos, 2 cabezas de porcino y 5 de ovinos. No sería autorizable la estabulación de ganado bovino ni equino dentro del suelo urbano.

SECCIÓN 11. TELECOMUNICACIONES

5.11.25 *Legislación aplicable (OE)*

Para la explotación, instalación y prestación de servicios de telecomunicación se estará a lo dispuesto en la siguiente legislación sectorial:

- Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (LGT)
- Orden Ministerial CTE/1296/2003, de 14 de Mayo, por la que se desarrolla el Reglamento Regulator de las ICT.
- Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, por el que se aprueba el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios.
- Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la LGT
- Orden ITC/3538/2008, de 28 de noviembre. Para dar cumplimiento a lo expresado en el art. 29.2 a) de la LGT, sobre la normativa específica de aplicación a la ocupación del dominio público y la propiedad privada para la instalación de redes públicas de comunicación electrónicas.
- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

Para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios se estará, además, a lo dispuesto en la siguiente legislación sectorial:

- Real Decreto-Ley 1/1988, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, modificado por el artículo 5 de la Ley 10/2005, de 14 de junio, de Medidas urgentes para el impulso de la Televisión Digital Terrestre, de Liberalización de la Televisión por Cable y de Fomento del Pluralismo, su reglamento.
- Reglamento de la Ley 10/2005, aprobado mediante Real Decreto 401/2003, de 4 de abril
- Normativa a la que remite la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación que, en su Disposición Adicional Sexta, ha dado una nueva redacción al artículo 2 a) del Real Decreto-Ley 1/1988.

5.11.26 *Procedimiento para la Instalación de Infraestructuras de Radiocomunicación (OD)*

Para la instalación de Infraestructuras de Red de Radiocomunicación se estará a lo dispuesto en el Procedimiento Administrativo de Referencia aprobado por la Comisión Sectorial para el despliegue de infraestructuras de Radiocomunicación, que a continuación se transcribe:

- **Paso 1:** *Aprobación del proyecto técnico de telecomunicaciones, conjuntamente con el estudio de niveles de exposición radioeléctrica y proyecto de instalación de señalización.*

Administración: Estado

Plazo para resolver: 1 mes

- **Paso 1 bis** *(puede ser simultáneo al anterior): Otorgamiento de una licencia urbanística única que incluya la licencia de obras, instalación y actividad.*

Administración: Ayuntamiento

Plazo para resolver: 3 meses

- **Paso 2:** Una vez que se ha concedido la licencia urbanística única y se han realizado las obras e instalados los equipos oportunos, debe obtenerse la inspección favorable de las instalaciones conforme con el proyecto técnico de telecomunicaciones.

Administración: Estado

Plazo para resolver: 3 meses

- **Paso 3:** Una vez que el operador aporte al Ayuntamiento el acta de inspección favorable del paso anterior, debe obtenerse licencia de funcionamiento.

Administración: Ayuntamiento

Plazo para resolver: 15 días

Duración total: 6,5 meses.

5.11.27 Características de las Infraestructuras de las redes de comunicación electrónica (OD)

Las características de las infraestructuras para redes de comunicación electrónica tendrán como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la AENOR, cuyas referencias se indican a continuación:

- UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones, Parte 1: Canalizaciones subterráneas.
- UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones, Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.
- UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones, Parte 3: Tramos Interurbanos.
- UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones, Parte 4: Líneas aéreas.
- UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones, Parte 5: Instalación en fachada.

TÍTULO VI: NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO (SU) Y DEL SUELO URBANIZABLE (SUB) CON ORDENACIÓN DETALLADA CONTENIDA EN ESTE POM (CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA).

CAPÍTULO 1: DEFINICIONES.

6.1.1. Modalidad de las definiciones. (OD)

Cada una de las zonas en las que puedan ejercerse actividades reguladas a través de estas Normas Urbanísticas, o que sean edificables, o susceptibles de llegar a serlo mediante la ejecución del Plan de Ordenación Municipal del término municipal de Santa Cruz del Retamar, viene ordenada mediante los siguientes instrumentos:

- a) **Definición gráfica.** Los planos de escala 1/2.000 contienen la suficiente información para expresar con claridad la delimitación de una zona, la cual está sujeta a su correspondiente normativa particular. Esta información se ofrece mediante una doble codificación: por un lado, el tramado de la zona afectada; por otro, una expresión alfanumérica compuesta por cuatro partes, que indican otras tantas condiciones que caracterizan el suelo, de acuerdo con el criterio expuesto en los artículos siguientes. Dicha expresión se denomina **Código**.
- b) **Definición normativa.** En los capítulos siguientes se detallan las condiciones que debe cumplir cada zona, mediante el establecimiento de magnitudes urbanísticas relativas a los índices y usos pormenorizados que rigen la edificación en cada zona. El conjunto de las mencionadas magnitudes para cada zona se denomina **ZONA DE ORDENANZA**.

6.1.2. Descripción del Código. (OD)

El código mencionado en el art. anterior consta de cuatro partes, cuya significación es la siguiente:

- a) El primer término de la expresión viene formado por una letra mayúscula que indica la clase de suelo de acuerdo con la clasificación siguiente:
 - **SUC:** *Suelo Urbano Consolidado*
 - **SUCP:** *Suelo Urbano Consolidado pendiente de completar urbanización o cesión*
 - **SUB:** *Suelo Urbanizable*
 - **SUNC:** *Suelo Urbano No Consolidado*.
- b) El segundo término de la expresión lo forman tres letras que expresan su uso global, de acuerdo con la siguiente leyenda:
 - RES-** Residencial.
 - TER-** Comercio, oficinas.
 - IND-** Productivo (industrial, extractivo, almacenaje).
 - DOT-** Espacios libres, equipamiento, infraestructuras y servicios públicos, seguridad y defensa, automóvil, red viaria.
- c) El tercer término de la expresión lo forman dos dígitos, que permiten identificar la *Zona de Ordenanza* aplicable al área, y se desglosa con detalle en los Capítulos subsiguientes. En ciertos casos, las Zonas de Ordenanza de aplicación tienen grados de intensidad, o se aplican sobre

subzonas. El grado o subzona correspondiente aparece indicado como un tercer número en el caso de los grados, o una tercera letra en el caso de las subzonas, añadido/a entre paréntesis a continuación del indicativo de la Zona de Ordenanza.

- d) El cuarto término de la expresión lo forma un número romano, y alude a la modalidad de aplicación:

I - Zonas de Aplicación Directa. En las zonas de Suelo Urbano Consolidado bastará aplicar las especificaciones de la normativa urbanística para obtener la licencia de obras correspondiente, siempre de acuerdo con la forma de tramitación y categoría de licencia que le sea de aplicación.

II - Zonas con propuesta de ordenación detallada. En las zonas de Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable grafiadas en planos bajo esta modalidad, las especificaciones gráficas pueden ser asumidas por los Programas de Actuación Urbanizadora, lo que excusaría a dichas zonas de una ulterior exigencia de Plan Especial (en UA de suelo urbano) o de Plan Parcial (en Sectores de suelo urbanizable), de acuerdo con el artículo 24, 2 - b) y c) del TRLOTAU. En caso contrario, los propietarios deberán redactar un Plan Parcial que desarrolle el POM.

III - Zonas remitidas a Planeamiento de Desarrollo. En las zonas grafiadas en planos bajo esta modalidad el POM no establece Ordenación Detallada, por lo que será necesaria la presentación y tramitación del correspondiente planeamiento de desarrollo (PAU y Plan Parcial en suelo urbanizable). No se establecen otras limitaciones a la volumetría que la que se desprenda de la aplicación de las Zonas de Ordenanza correspondientes (cuando éstas sean de aplicación obligatoria), con independencia del cumplimiento de las especificaciones estéticas que se incluyen en el Título V.

- e) Cuando no son necesarios para la correcta interpretación del Código pueden suprimirse algunos términos del mismo, manteniendo el resto del significado explicado.

6.1.3 Transformación. (OD)

Las Zonas de Ordenanza de aplicación estarán abiertas a cambios admisibles en las condiciones de la edificación para evitar la rigidez en la aplicación de las ordenanzas cuando las características sociales, urbanísticas, medioambientales, estéticas y/o de oportunidad lo aconsejen, y la autoridad local estime procedente, en base a los mencionados extremos, la concesión de autorización para la transformación de uso.

a) Unidad mínima de transformación de uso.

La transformación habrá de desarrollarse constituyendo un conjunto separado de las restantes propiedades por vías públicas, calles particulares o espacios libres de uso público. No obstante, podrán admitirse transformaciones con edificaciones adosadas a las existentes cuando la forma, dimensiones o situación de las fincas lo aconsejen.

En cualquier caso, la transformación supone una innovación del Plan de Ordenación Municipal, por lo que su tramitación será la prevista en el artículo 152.2 del RP del TRLOTAU, y deberá comprender la totalidad de la manzana o área de actuación, proponiendo un adecuado tratamiento al borde (medianerías próximas, incardinación correcta en el espacio urbano circundante, etc.), e incluyendo un estudio de asoleamiento y visibilidad para justificar que las edificaciones colindantes no se vean perjudicadas por la ordenación propuesta.

Con carácter previo a la modificación mencionada, el Ayuntamiento exigirá la formalización del compromiso de las cesiones que se especifican a continuación.

b) Cesión de espacios libres.

Será obligatoria la cesión gratuita, además de los espacios viales, del espacio libre resultante de la actuación, de acuerdo con lo establecido en los art. 68 y 69 del TRLO-TAU y concordantes del RP El espacio libre cedido deberá cumplir con las condiciones dimensionales establecidas para el mismo en el Reglamento de Planeamiento.

CAPÍTULO 2: ZONA DE ORDENANZA 11: RESIDENCIAL INTENSIVA

6.2.1 Definición. (OE)

Regula los usos y la construcción de edificios cuyo uso mayoritario es el residencial, y cuyo uso pormenorizado se desarrolla en densidad media, en tipología de Edificación Alineada a Vial (EAV) en Manzana Cerrada (EMC) en torno a tipos asimilados a la vivienda de tipología tradicional en casco. Se aplica sobre áreas consolidadas del casco urbano, tanto en frentes de calle como en aquellos espacios interiores de las manzanas cuyas características permitan el cumplimiento de las condiciones de salubridad y retranqueo exigidos. Recoge los parámetros de la Ordenanza 1ª, *Zona de Edificación Cerrada* de las anteriores NN SS.

6.2.2 Alineaciones y rasantes. (OD)

Serán las dispuestas para cada tramo de calle y fachada del mismo, por el plano correspondiente (*Plano de Alineaciones y rasantes*). Queda prohibido practicar cambios de alineaciones que no hayan sido expresamente grafiados en el plano indicado. No obstante, los servicios técnicos municipales podrán interpretar las alineaciones contenidas en el POM en los casos en que la escala del plano del mismo no permita distinguir la alineación con claridad. Asimismo, al ser determinaciones de ordenación detallada, las alineaciones podrán ser modificadas siguiendo el procedimiento del art. 152.2 del RP.

Alineaciones interiores: Cuando se proyecten viviendas en el interior de solares y fuera del fondo edificable, de manera que ninguno de los huecos de sus habitaciones vivideras abra a una calle pública, deberá tramitarse y aprobarse, con anterioridad a la redacción del proyecto y a la solicitud de licencia, una ordenación de volúmenes en el que se justificarán los siguientes extremos:

- La disposición de la edificación será tal que al menos una de las piezas vivideras de cada vivienda se abrirá a un espacio en el que se pueda inscribir un círculo de nueve metros de diámetro, libre de edificaciones, tangente al eje del hueco de la pieza considerada.
- Este espacio cumplirá el CTE DB SI 5 en cuanto a las condiciones de aproximación y entorno de los edificios en relación con el acceso de bomberos.
- Este espacio estará conectado con una vía pública a través de un paso no inferior a (3) tres metros de anchura y altura libre mínima de (3,5) tres coma cinco metros, cuyo trazado permita el acceso de un vehículo autobomba. El espacio así obtenido quedará de titularidad privada, pero permanecerá expedito su acceso en todo momento por motivos de seguridad ante el incendio.
- El resto de las piezas vivideras tendrá luces rectas a espacios de la propia parcela en cuya superficie se pueda inscribir un círculo tangente al eje del hueco de la pieza considerada, de diámetro que cumpla con la doble condición de ser a) al menos igual a la mitad de la altura comprendida entre el nivel del piso de la vivienda y la altura de la arista de coronación permitida por las presentes Normas Urbanísticas en el muro opuesto, y b) igual o mayor a (3) metros.
- La ordenación de volúmenes demostrará que los movimientos de los vehículos, incluidos los de extinción de incendios, quedan resueltos en el interior del espacio libre privado, y que se cumple la proporción de una plaza de estacionamiento por vivienda prevista.

6.2.3 Retranqueos y fondo edificable. (OD)

- Retranqueo a la alineación oficial de fachada: Queda prohibido retranquear la edificación respecto de la alineación mencionada.
- Retranqueo al resto de los linderos: En general las edificaciones se adosarán a los linderos laterales, no obstante, se admiten soluciones arquitectónicas de ocupación parcial de la alineación por la edificación siempre que el espacio no ocupado tenga un ancho mínimo de 3 (tres) metros y tratamiento de fachada. Queda prohibido retranquear la edificación respecto del resto de los linderos en la franja interior del fondo edificable. En el caso de cuerpos de edificación que se propongan en solares de gran fondo, y en el espacio exterior al definido por la alineación oficial de fachada y el fondo edificable, la edificación se retranqueará tres metros de cualquier lindero, así como de la alineación interior de fachada, a partir de los cuatro metros de altura. Este retranqueo podrá reducirse o suprimirse si mediase autorización del propietario colindante, inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Fondo máximo edificable: A partir de los cuatro metros de altura, será de 18 (dieciocho) metros, medidos en todos sus puntos en luz recta desde la alineación oficial de fachada. En planta baja no se fija fondo edificable, hasta una altura de 4 (cuatro) metros.

Para aquellas parcelas existentes y ya construidas en el momento de la aprobación inicial de este POM, se admitirán los retranqueos (o la ausencia de ellos) que aparecen grafiados en el plano del catastro de urbana que se adjunta con la documentación gráfica.

6.2.4 Parcela mínima. (OD)

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 150 (ciento cincuenta) m².

No obstante, y para aquellas parcelas ya existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM, se admitirá como parcela mínima la que aparece grafiada en el plano del catastro de urbana que se adjunta con la documentación gráfica; siendo, en todo caso, necesario satisfacer las condiciones de habitabilidad que estas Normas (u otras que fueran de aplicación) establecen para el uso correspondiente.

6.2.5 Frentes de parcela. (OD)

El frente mínimo será de 7 (siete) metros lineales. No se fija frente máximo.

No obstante, y para aquellas parcelas ya existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM, se admitirá como frente mínimo el que aparece grafiado en el plano del catastro de urbana que se adjunta con la documentación gráfica.

6.2.6 Superficie de ocupación máxima. (OD)

- Planta baja: será del 100 % en usos distintos del residencial y del 75% de la superficie de la parcela para uso residencial.

- Resto de plantas: 75% de la superficie de la parcela para cualquier uso

Se exceptúan del cumplimiento de las condiciones anteriores las parcelas destinadas a uso residencial unifamiliar con superficie igual o inferior a la mínima exigida.

En cualquier caso, la superficie de ocupación máxima se atenderá, para el uso residencial, a la eventual necesidad que hubiere de disponer espacios libres privados dentro de la parcela para garantizar las condiciones de habitabilidad fijadas por el artº 5.3.1 de las Normas Urbanísticas del POM y en el artº 6.2.2 de esta Zona de Ordenanza en el caso de viviendas interiores; para el resto de usos, a las restricciones que puedan plantear las condiciones particulares de los mismos.

No obstante, y para aquellas parcelas ya existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM, se admitirá como superficie de ocupación máxima, la que aparece grafiada en el plano del catastro de urbana que se adjunta con la documentación gráfica.

6.2.7 Alturas de la edificación. (OD)

La altura máxima de la edificación se establece en dos plantas (baja y primera), equivalentes a 7,5 (siete coma cinco) metros, excepto en los frentes de manzana señalados en la serie de planos ORD-04, CÓDIGOS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE, que será de tres plantas, incluida la planta baja, equivalentes a 10,5 (diez coma cinco) metros. Las edificaciones que estuvieran consolidadas antes de la aprobación inicial del POM podrán conservar su altura, en tanto no fueran sustituidas. Los edificios incluidos en el Catálogo de Edificios protegidos mantendrán como altura máxima la que tuvieran en el momento en que se les incoó expediente de protección, o, si no lo tienen incoado, la que tuvieran antes de la aprobación inicial de este POM.

Las alturas se medirán según el procedimiento establecido en las Normas Urbanísticas del POM en su artº 5.1.32.

6.2.8 Edificabilidad. (OE)

La edificabilidad se fija en 1,8 m²/m². Computa dentro de la edificabilidad toda la superficie construida sobre rasante, incluido el aprovechamiento bajo cubierta, independientemente del uso a que se destine.

6.2.9 Condiciones estéticas (OD)

En planos, mediciones y presupuesto de proyectos de ejecución será obligatorio la inclusión de la preinstalación de aire acondicionado, con objeto de que no aparezcan con posterioridad en la fachada elementos disonantes.

- **Fachadas:** la composición y proporción de huecos se establecerá conforme a los modelos de tradición local, con predominio del macizo sobre el vano y de la proporción vertical sobre la horizontal. Los huecos en planta baja no deberán utilizar otros tamaños ni ritmos distintos de los previstos en el resto de la fachada.

No se permitirán terrazas, ni cuerpos volados en fachadas.

Únicamente se permitirán balcones o miradores con vuelos máximos de 30 cm., y en ningún caso superior al vuelo del alero. El canto del forjado de los mismos no será superior a 15 cm.

- **Cubiertas:** se podrán instalar ventanas o huecos de luces en el faldón de cubierta, con su misma pendiente, no permitiéndose la instalación de buhardillas que rebasen las pendientes de los citados faldones, ni la existencia de terrazas planas retranqueadas respecto de la alineación de fachada de forma que interrumpen la pendiente del faldón de cubierta, que debe ser continua obligatoriamente.

Las ventanas deberán situarse a una distancia mínima de 1,5 m. de la línea de fachada medida según la pendiente de cubierta.

La pendiente máxima de los faldones de cubierta será de un 35%

- **Aleros:** se evitarán las cornisas y aleros de gran vuelo, a este fin, los aleros producidos por prolongación de forjado de última planta o sobre tablero continuo de espesor igual o mayor a 10 cm. no podrán tener vuelos mayores de 30 cm.

Se permitirán aleros con fondo hasta 40 cm., siempre que se formen con estructura independiente de los forjados y nervios a la vista o con cantos continuos no superiores a 10 cm.

- **Materiales:** se podrá optar por alguno de los materiales siguientes:

Revocos blancos o con pigmentación natural en tonos claros.

Fábricas de ladrillo visto en color pardo rojizo con llagueado bastardo

Piedra natural sin pulir.

Se permite la alternancia de revocos y piedra en la misma fachada

La carpintería exterior será lacada o pintada en blanco o en tonos acordes con el entorno. No se permite el aluminio anodizado en color natural. Se tratará de conservar y recuperar la rejería tradicional existente.

El material de cubierta será de teja curva de color natural, prohibiéndose la utilización de materiales como el fibrocemento, las pizarras o las tejas de colores no terrosos.

- **Vallas y tapias:** toda propiedad deberá cerrarse a alineación oficial de calle con valla maciza o tapia de al menos 2 m. de altura.

6.2.10 Plazas de estacionamiento. (OD)

Se estará a lo dispuesto en los arts. 21.5 y 22.5 del RP.

Se reservarán plazas accesibles en virtud del art. 9 del Código de Accesibilidad de CM

6.2.11 Desglose de los usos globales de la edificación. (OD)

El uso mayoritario de esta Zona de Ordenanza es el residencial, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles. El ámbito ordenado por la Zona de Ordenanza 11 queda exento de la aplicación de los porcentajes definidos para los usos mayoritarios y compatibles, que se indica en el artº 5.2.5. Los usos se ordenan de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

Uso Residencial (R)

GRUPO I: Uso Residencial Plurifamiliar	Mayoritario en situaciones A (excepto sótano) y D. Prohibido en todas las demás situaciones.
GRUPO II: Uso Residencial Unifamiliar	
GRUPO III: Uso Residencial Comunitario	
GRUPO IV: Uso Viv. de Protec. Publica	

Uso Terciario (T).

GRUPO I: Uso de Oficinas	Compatible en situaciones A. (excepto sótano). y D
GRUPO II: Uso Comercial	SUBGRUPOS II.1 y II.2: Compatible en situaciones C y D. SUBGRUPO II.3: Prohibido
GRUPO III: Uso Hotelero	SUBGRUPO III.1 Compatible en situaciones A y D. SUBGRUPO III.2: Prohibido
GRUPO IV: Uso Recreativo	Compatible en situaciones D.

Prohibido en todas las demás situaciones.

Uso Industrial (I).

GRUPO I: Totalmente compatible con uso residencial	Compatible en situaciones C y D.
GRUPO II: Sólo compatible con res. en edif. exclusivos	Compatible en situación D.
GRUPO III: Sólo compatible con otros usos industriales	Prohibido en todos los casos.
GRUPO IV: Incompatible con otros usos	

Prohibido en todas las demás situaciones.

Uso Dotacional - Equipamiento: educativo (DEDU), Cultural-Deportivo (D-CU-DE) y Sanitario-Asistencial (DSA).

GRUPO I; En edificio con otros usos	Compatible en situaciones B
GRUPO II: En edificio específico	Compatible en situaciones D.

Prohibido en todas las demás situaciones

Uso Dotacional - Equipamiento: uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS).

GRUPO I; compatible con usos terciarios y/o industriales	Prohibido en toda las situaciones
GRUPO II; Incompatible con usos urbanos	Prohibido en toda las situaciones

Uso Dotacional/ Equipamiento: uso Administrativo-Institucional (DAI).

GRUPO I; En edificio con otros usos	Compatible en situaciones B
GRUPO II: En edificio específico	Compatible en situaciones D.

Prohibido en todas las demás situaciones

Uso Dotacional: Uso de comunicaciones (DC)

GRUPO I: Estacionamiento en espacios abiertos	Prohibido en todas las situaciones
GRUPO II: Estacionamiento en espacios cerrados	Compatible en situaciones C. Prohibido en todas las demás situaciones.
GRUPO III: Centros de transporte	Prohibido en todas las situaciones

Uso Dotacional: Zonas Verdes (DV)

GRUPO I: Parques	Prohibido en todos los grupos y situaciones
GRUPO II: Jardines	
GRUPO III: Áreas de juego	

CAPÍTULO 3: ZONA DE ORDENANZA 12: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ALTA DENSIDAD.

6.3.1 Definición. (OE)

Regula los usos y la construcción sobre parcela de pequeño tamaño o mancomunada de tamaño grande y medio, en torno al casco histórico de Santa Cruz del Retamar, en la que aquélla se destina al uso mayoritario residencial, en vivienda unifamiliar (o plurifamiliar en el caso de parcela mancomunada) en tipologías de Edificación Aislada Exenta (EAE), Edificación Aislada Adosada (EAA) y, cuando se requiera una ordenación de volúmenes, Edificación Tipológica Específica (ETE).

Así mismo se regula dentro de esta Zona de Ordenanza la construcción de promociones unitarias de viviendas unifamiliares con superficies comunes.

Se definen tres grados:

- Grado 1º: Se aplica a ordenaciones anteriores a este POM, sobre suelo urbano consolidado. Recoge los parámetros de la Ordenanza 2ª, *Zona de Vivienda Unifamiliar*, de las anteriores Normas Subsidiarias.
- Grado 2º: Se refiere a viviendas de precio libre en nuevas ordenaciones propuestas por este POM en Suelo Urbano no Consolidado y en Suelo Urbanizable. Para parcelas de superficie igual o superior a 600 m². Este grado es intercambiable con la Zona de Ordenanza 16: Residencial en Condominio, puesto que ambas tienen el mismo coeficiente de edificabilidad.
- Grado 3º: Se refiere a viviendas con algún régimen de Protección en nuevas ordenaciones propuestas por este POM y calificadas dentro del grado 2º de esta Zona de Ordenanza en Suelo Urbano no Consolidado y en Suelo Urbanizable.

6.3.2 Alineaciones y rasantes. (OD)

Para los tres grados serán las dispuestas para cada tramo de calle y fachada del mismo, por el plano correspondiente (*Plano de Alineaciones y rasantes*) o en el planeamiento de desarrollo de las unidades de actuación. Queda prohibido practicar cambios de alineaciones que no hayan sido expresamente grafiados en el plano indicado.

No obstante, los servicios técnicos municipales podrán interpretar las alineaciones contenidas en el POM en los casos en que la escala del plano del mismo no permita distinguir la alineación con claridad. Asimismo, al ser determinaciones de ordenación detallada, las alineaciones podrán ser modificadas siguiendo el procedimiento del art. 152.2 del RP.

Previo al comienzo de las obras, deberá solicitarse a los Servicios Técnicos municipales la alineación oficial a la que deberá adaptarse el proyecto.

Para el caso de promociones unitarias de viviendas con parcela mancomunada deberá tramitarse y aprobarse, con anterioridad a la redacción del proyecto y a la solicitud de licencia, una ordenación de volúmenes en el que se justificarán los siguientes extremos:

- Toda la edificación quedará retranqueada tres metros respecto a cualquier lindero, excepto en casos en los que existiendo preexistencias, se contribuya a la mejora de la imagen urbana (medianeras).
- La disposición de la edificación será tal que al menos una de las piezas vivideras de cada vivienda se abrirá a un espacio en el que se pueda inscribir un círculo de nueve metros de diámetro, libre de edificaciones, tangente al eje del hueco de la pieza considerada.

- Este espacio estará conectado con una vía pública a través de un paso no inferior a (3) tres metros de anchura y altura libre mínima de (3,5) tres coma cinco metros, cuyo trazado permita el acceso de un vehículo autobomba. El espacio así obtenido quedará de titularidad privada, pero permanecerá expedito su acceso en todo momento por motivos de seguridad ante el incendio.
- Este espacio cumplirá el CTE DB SI 5 en cuanto a las condiciones de aproximación y entorno de los edificios en relación con el acceso de bomberos.
- El resto de las piezas vivideras tendrá luces rectas a espacios de la propia parcela en cuya superficie se pueda inscribir un círculo tangente al eje del hueco de la pieza considerada, de diámetro que cumpla con la condición de ser igual o mayor a (3) metros.
- La ordenación de volúmenes demostrará que los movimientos de los vehículos, incluidos los de extinción de incendios, quedan resueltos en el interior del espacio libre privado, y que se cumple la proporción de una plaza de estacionamiento por vivienda prevista.
- No se admiten frentes continuos de más de doce viviendas adosadas.
- Se dispondrá de un único acceso de vehículos al interior de las parcelas.

6.3.3 Retranqueos mínimos. (OD)

Para los tres grados, según la tipología sea de edificio adosado o exento se fijan los siguientes retranqueos mínimos:

	<i>Edif. Adosada/Pareada</i>	<i>Edif. Exenta</i>
A fondo de parcela	≥ 3 m (mayor o igual de tres metros)	≥ 3 m (mayor o igual de tres metros)
A los linderos laterales	= 0 m, ó ≥ 3 m (cero o igual o mayor de tres metros)	≥ 3 m (mayor o igual de tres metros)
A la alineación oficial	= 0 m (igual a cero metros)	≥ 3 m (mayor o igual de tres metros)

Se podrán disminuir las franjas de retranqueo al fondo de parcela para ambas tipologías, o a los linderos laterales para la edificación exenta, o construir cuerpos auxiliares en ellas y hasta una altura máxima de 3,5 (tres con cinco), si mediase autorización del propietario colindante, (inscrita en el Registro de la Propiedad)

Para la tipología de edificio adosado/pareado, se permitirá un retranqueo ≥3 m (mayor o igual de tres metros) respecto a la alineación oficial de fachada, en los casos en los que se solicite una alineación oficial de fachada al Ayuntamiento que incluya a la totalidad del frente de la manzana entre dos calles.

En los casos de edificaciones que no se retranqueen respecto a la alineación oficial, se estará a lo dispuesto en el art. 6.2.2. en lo referente a los cuerpos volados.

Para aquellas parcelas existentes y ya construidas en el momento de la aprobación inicial de este POM, se admitirán los retranqueos (o la ausencia de ellos) que aparecen grafiados en el plano del catastro de urbana que se adjunta con la documentación gráfica.

6.3.4 Parcela mínima. (OD)

- Grados 1º y 2º: La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 200 (doscientos) m².

- Grado 3º: La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 120 (ciento veinte) m².

No obstante, y para aquellas parcelas ya existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM, se admitirá como parcela mínima la que aparece grafiada en el plano del catastro de urbana que se adjunta con la documentación gráfica, teniendo, en cualquier caso, acceso desde la vía pública.

En el caso de promociones unitarias con superficies comunes destinadas a jardines o viario privado, la suma de éstas más las superficies de suelo de uso privativo de cada unidad de vivienda, ha de ser igual o superior al producto del nº de viviendas de que consta la promoción, por la superficie de parcela mínima (200 m² o 120 m², según sean de precio libre o de precio tasado respectivamente).

6.3.5 Frentes de parcela. (OD)

Para los tres grados el frente mínimo de parcela será de 7 m (siete metros).

En el caso de promociones unitarias con parcela mancomunada, el frente mínimo tendrá que cumplirlo cada una de las unidades de vivienda. Si en este caso resultaren parcelas interiores (sin frente al viario público), la crujía mínima para el uso residencial unifamiliar se establece en 6 m (seis metros).

No obstante, y para aquellas parcelas ya existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM, se admitirá como frente mínimo el que aparece grafiado en el plano del catastro urbano que se adjunta con la documentación gráfica, teniendo, en cualquier caso, acceso desde la vía pública.

6.3.6 Superficie de ocupación máxima. (OD)

Para los tres grados la superficie de ocupación máxima será del 75 % (setenta y cinco por ciento) de la superficie de la parcela.

En el caso de promociones unitarias con parcela mancomunada, la superficie de ocupación máxima se entiende referida a la superficie de toda la promoción.

No obstante, y para aquellas parcelas ya existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM que superen este porcentaje, se admitirá como superficie de ocupación máxima la que aparece grafiada en el plano del catastro de urbana que se adjunta con la documentación gráfica.

6.3.7 Alturas de la edificación. (OD)

Para los tres grados, la altura máxima será de dos plantas (baja y primera), equivalentes a 7,5 m (siete coma cinco metros), medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

6.3.8 Edificabilidad. (OE)

Grado 1º: será de 0,8 (cero coma ocho) m²/m² medidos sobre parcela neta.

Grados 2º y 3º: será de 1,0 (uno coma cero) m²/m² medidos sobre parcela neta.

Computa dentro de la edificabilidad, para los tres grados, toda la superficie construida sobre rasante, incluido el aprovechamiento bajo cubierta, tanto la de la edificación principal como la de la edificación secundaria, hasta la altura de coronación de fachada, independientemente del uso a que se destine.

6.3.9 Plazas de estacionamiento. (OD)

Se estará a lo dispuesto en los arts. 21.5 y 22.5 del RP.

Se reservarán plazas accesibles en virtud del art. 9 del Código de Accesibilidad de CM

En promociones unitarias, se permite unificar las plazas de estacionamiento privado en un aparcamiento común a toda la promoción.

6.3.10 Desglose de los usos globales de la edificación. (OD)

Para los tres grados, el uso mayoritario de esta Zona de Ordenanza es el residencial, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

Uso Residencial (R)

GRUPO I: Uso Residencial Plurifamiliar	Mayoritario en parcelas mancomunadas para más de una vivienda en situaciones A (excepto sótano) y D. Prohibido en todas las demás situaciones
GRUPO II: Uso Residencial Unifamiliar	Mayoritario en situaciones A (excepto sótano) y D. Prohibido en todas las demás situaciones.
GRUPO III: Uso Residencial Comunitario	
GRUPO IV: Uso Viv. de Protec. Publica	

Uso Terciario (T).

GRUPO I: Uso de Oficinas	Compatible en situaciones A. (excepto sótano) y D
GRUPO II: Uso Comercial	SUBGRUPOS II.1 y II.2: Compatible en situaciones C y D.
GRUPO III: Uso Hotelero	SUBGRUPO III.1 Compatible en situaciones A y D. SUBGRUPO III.2: Prohibido
GRUPO IV: Uso Recreativo	Prohibido en todas las situaciones

Prohibido en todos los demás grupos, subgrupos y situaciones.

Uso Industrial (I).

GRUPO I: Totalmente compatible con uso residencial	Compatible en situaciones C y D.
GRUPO II: Sólo compatible con res. en edif. exclusivos	Compatible en situaciones D.
GRUPO III: Sólo compatible con otros usos industriales	Prohibido en todos los casos.
GRUPO IV: Incompatible con otros usos	

Prohibido en todas las demás situaciones.

Uso Dotacional - Equipamiento: educativo (DEDU), Cultural-Deportivo (D-CU-DE) y Sanitario-Asistencial (DSA).

GRUPO I; En edificio con otros usos	Compatible en situaciones B
GRUPO II: En edificio específico	Compatible en situaciones D.

Prohibido en todas las demás situaciones

Uso Dotacional - Equipamiento: uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS).

GRUPO I; Compatible con usos terciarios y/o industriales	Prohibido en toda las situaciones
GRUPO II; Incompatible con usos urbanos	Prohibido en toda las situaciones

Uso Dotacional/ Equipamiento: uso Administrativo-Institucional (DAI).

GRUPO I;	En edificio con otros usos	Compatible en situaciones B
GRUPO II:	En edificio específico	Compatible en situaciones D.

Prohibido en todas las demás situaciones

Uso Dotacional: Uso de comunicaciones (DC)

GRUPO I:	Estacionamiento en espacios abiertos	Compatible para uso privativo de vivienda
GRUPO II:	Estacionamiento en espacios cerrados	Compatible en situaciones C. Prohibido en todas las demás situaciones.
GRUPO III:	Centros de transporte	Prohibido en todas las situaciones

Uso Dotacional: Zonas Verdes (DV)

GRUPO I:	Parques	Prohibido en todos los grupos y situaciones
GRUPO II:	Jardines	
GRUPO III:	Áreas de juego	

CAPÍTULO 4: ZONA DE ORDENANZA 13: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN BAJA DENSIDAD.

6.4.1 Definición. (OE)

Regula los usos y la construcción de viviendas unifamiliares (o plurifamiliares en el caso de parcela mancomunada) sobre parcelas de tamaño medio y grande en tipología de Edificación Aislada Exenta (EAE) Edificación Aislada Adosada (EAA) y, cuando se requiera de una ordenación de volúmenes, Edificación Tipológica Específica (ETE). Se definen cuatro grados:

- **Grado 1º**: Se refiere a las parcelas unifamiliares del PP Calalberche. Es una refundición de las ordenanzas de la Zona 1ª (Edificación Unifamiliar) de las fases 1ª, 2ª y 3ª del Plan Parcial de Ordenación de la Zona Residencial Calalberche (PP Calalberche).
- **Grado 2º**: Se refiere a las parcelas de Calalberche incluidas en la Zona 2ª (Zona de Vivienda Colectiva) del PP Calalberche 2ª fase, que en el momento de aprobar inicialmente este POM se encontraban aún vacantes. También se aplica a las nuevas áreas residenciales más exteriores al casco de Santa Cruz, propuestas por este POM, y al sector de Suelo Urbanizable R-L (el SAU-1 de las Normas Subsidiarias anteriores).
- **Grado 3º**: Se refiere a las *Urbanizaciones* La Dehesa y Cruz Verde, y recoge los parámetros de aprovechamiento de las anteriores Normas Subsidiarias.

6.4.2 Alineaciones y rasantes. (OD)

Para todos los grados serán las dispuestas para cada tramo de calle y fachada del mismo, por el plano correspondiente (*Plano de Alineaciones y rasantes*) o en el planeamiento de desarrollo de las unidades de actuación. Queda prohibido practicar cambios de alineaciones que no hayan sido expresamente grafiados en el plano indicado.

No obstante, los servicios técnicos municipales podrán interpretar las alineaciones contenidas en el POM en los casos en que la escala del plano del mismo no permita distinguir la alineación con claridad. Asimismo, al ser determinaciones de ordenación detallada, las alineaciones podrán ser modificadas siguiendo el procedimiento del art. 152.2 del RP.

Para el caso de promociones unitarias de viviendas con parcela mancomunada y superficies comunes destinadas a jardines o viario interior, autorizables únicamente en los *Grados 2º y 3º*, deberá tramitarse y aprobarse, con anterioridad a la redacción del proyecto y a la solicitud de licencia, una ordenación de volúmenes en el que se justificarán los siguientes extremos:

- Toda la edificación quedará retranqueada 3 (tres) metros respecto a cualquier lindero (excepto a la alineación oficial, en la se estará a lo dispuesto en el siguiente artículo)
- La disposición de la edificación será tal que al menos una de las piezas vivideras de cada vivienda se abrirá a un espacio en el que se pueda inscribir un círculo de nueve metros de diámetro, libre de edificaciones, tangente al eje del hueco de la pieza considerada.
- Este espacio estará conectado con una vía pública a través de un paso no inferior a (3) tres metros de anchura y altura libre mínima de (3,5) tres coma cinco metros, cuyo trazado permita el acceso de un vehículo autobomba. El espacio así obtenido quedará de titularidad privada, pero permanecerá expedito su acceso en todo momento por motivos de seguridad ante el incendio.
- Este espacio cumplirá el CTE DB SI 5 en cuanto a las condiciones de aproximación y entorno de los edificios en relación con el acceso de bomberos.

- El resto de las piezas vivideras tendrá luces rectas a espacios de la propia parcela en cuya superficie se pueda inscribir un círculo tangente al eje del hueco de la pieza considerada, de diámetro que cumpla con la condición de ser igual o mayor a 3,5 metros.
- La ordenación de volúmenes demostrará que los movimientos de los vehículos, incluidos los de extinción de incendios, quedan resueltos en el interior del espacio libre privado, y que se cumple la proporción de una plaza de estacionamiento por vivienda prevista.
- No se admiten frentes continuos de más de doce viviendas adosadas.
- Se dispondrá de un único acceso de vehículos al interior de las parcelas.

6.4.3 Retranqueos mínimos. (OD)

Para los tres grados, los retranqueos mínimos serán:

- A la alineación oficial: 5 (cinco) metros
- Al fondo de parcela: 3 (tres) metros
- A los linderos laterales: 3 (tres) metros

Se podrán disminuir las franjas de retranqueo lateral y/ o al fondo de parcela o construir edificaciones secundarias en ellas y hasta una altura máxima de 4 (cuatro) metros, si mediase autorización del propietario colindante, (inscrita en el Registro de la Propiedad) o se tratase de un proyecto arquitectónico unitario.

Se exceptúan del cumplimiento del retranqueo a la alineación oficial las edificaciones secundarias para uso de garaje, con la condición de no sobrepasar una altura libre interior de 2,5 (dos coma cinco) m. desde rasante de acera y una ocupación máxima de la alineación de 6 (seis) m.

Para aquellas parcelas existentes y ya construidas en el momento de la aprobación inicial de este POM, se admitirán los retranqueos (o la ausencia de ellos) que aparecen grafiados en los planos parcelarios (planos nº 0.1 y 0.2 de información del POM) que se adjunta con la documentación gráfica.

6.4.4 Parcela mínima. (OD)

- Grado 1º: La mínima parcela será la existente, que aparece grafiada en el plano del catastro de urbana que se adjunta con la documentación gráfica de este POM, excepto en aquellas parcelas de superficie superior a los 900 (novecientos) m² en las que se permiten segregaciones o reparcelaciones siendo ésta magnitud (900 m²) la superficie que rija como parcela mínima.
- Grado 2º: La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 450 (cuatrocientos cincuenta) m².
- Grado 3º: La mínima parcela en las *Urbanizaciones La Dehesa y Cruz Verde* (UA R-5) será la existente, que aparece grafiada en el plano parcelario (plano nº 0.1 de información del POM) que se adjunta con la documentación gráfica. No obstante, en aquellas parcelas de superficie superior a los 1.500 (mil quinientos) m² se permiten segregaciones o reparcelaciones en las que ésta magnitud (1.500 m²) será la superficie que rija como parcela mínima.

Para los *Grados 2º y 3º*, y en el caso de promociones unitarias con parcela mancomunada y superficies comunes destinadas a jardines y/o viario interior, la suma de éstas más las superficies de uso privativo de cada unidad de vivienda, ha de ser igual o superior al producto del nº de viviendas de que consta la promoción, por la superficie de parcela mínima (450 m² para el *Grado 2º*, y 1.500 m² para el *Grado 3º*).

6.4.5 Frentes de parcela. (OD)

Para todos los grados, el frente mínimo de parcela será de 15 (quince) metros.

En el caso de promociones unitarias con parcela mancomunada y superficies comunes destinadas a jardines o viario interior, el frente mínimo tendrá que cumplirlo cada una de las parcelas de uso privativo. Si en este caso resultaren parcelas interiores (sin frente al viario público), el frente mínimo se satisfará hacia los espacios comunes de la promoción.

No obstante, y para aquellas parcelas ya existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM, se admitirá como frente mínimo el que aparece en los planos parcelarios (planos nº 0.1 y 0.2 de información del POM) que se adjunta con la documentación gráfica, teniendo, en cualquier caso, acceso desde la vía pública.

6.4.6 Superficie de ocupación máxima. (OD)

- Grados 1º y 2º: La superficie de ocupación máxima de la edificación será del 43% (cuarenta y tres por ciento) de la superficie de la parcela.
- Grado 3º: La superficie de ocupación máxima de la edificación será del 20% (veinte por ciento) de la superficie de la parcela.

En el caso de promociones unitarias con parcela mancomunada y superficies comunes destinadas a jardines o viario privado, la superficie de ocupación máxima se entiende referida a la superficie de toda la promoción.

No obstante, y para aquellas parcelas ya existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM que superen este porcentaje, se admitirá como superficie de ocupación máxima la que aparece grafiada en los planos parcelarios (planos nº 0.1 y 0.2 de información del POM) que se adjunta con la documentación gráfica.

6.4.7 Alturas de la edificación. (OD)

Para todos los grados, la altura máxima de la edificación principal será de dos plantas (baja y primera), equivalentes a 7,5 (siete coma cinco) metros.

En el caso de parcelas de topografía muy accidentada, podrá permitirse que las edificaciones alcancen en algún punto tres plantas y una altura máxima de coronación de 10,5 (diez coma cinco) m.. La solución arquitectónica deberá justificarse adecuadamente aportando en el proyecto técnico que se presente en la solicitud de licencia, las secciones necesarias referidas a las rasantes naturales del terreno.

6.4.8 Edificabilidad. (OE)

Grados 1º, 2º, el índice de edificabilidad será de 0,43 (cero coma cuarenta y tres) m²/m² medidos sobre parcela neta.

Grado 3º, el índice de edificabilidad será de 0,2 (cero coma dos) m²/m² medidos sobre parcela neta.

Computa dentro de la edificabilidad, para todos los grados, toda la superficie construida sobre rasante, tanto la de la edificación principal como la de la edificación secundaria, hasta la altura de coronación de fachada, independientemente del uso a que se destine.

6.4.9 Plazas de estacionamiento. (OD)

Se estará a lo dispuesto en los arts. 21.5 y 22.5 del RP.

Se reservarán plazas accesibles en virtud del art. 9 del Código de Accesibilidad de CM

En promociones unitarias, se permite unificar las plazas de estacionamiento privado en un aparcamiento común a toda la promoción.

6.4.10 **Desglose de los usos globales de la edificación. (OD)**

El uso mayoritario de esta Zona de Ordenanza es el residencial, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos para los tres grados en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

Uso Residencial (R)

GRUPO I: Uso Residencial Plurifamiliar	Mayoritario en grado 2º para parcelas mancomunadas con más de una vivienda en situaciones A (excepto sótano) y D . Prohibido en los demás grados y en todas las demás situaciones
GRUPO II: Uso Residencial Unifamiliar	Mayoritario en situaciones A (excepto sótano) y D. Prohibido en todas las demás situaciones.
GRUPO III: Uso Residencial Comunitario	
GRUPO IV: Uso Viv. de Protec. Publica	

Uso Terciario (T).

GRUPO I: Uso de Oficinas	Compatible en situaciones A. (excepto sótano).
GRUPO II: Uso Comercial	SUBGRUPO II.1: Compatible en situación C.
GRUPO III: Uso Hotelero	SUBGRUPO III.1 Compatible en situaciones A y D. SUBGRUPO III.2: Prohibido
GRUPO IV: Uso Recreativo	Prohibido.

Prohibido en todas las demás situaciones.

Uso Industrial (I).

GRUPO I: Totalmente compatible con uso residencial	Compatible en situación C.
GRUPO II: Sólo compatible con res. en edif. exclusivos	Prohibido en todos los casos
GRUPO III: Sólo compatible con otros usos industriales	
GRUPO IV: Incompatible con otros usos	

Prohibido en todas las demás situaciones.

Uso Dotacional - Equipamiento: educativo (DEDU), Cultural-Deportivo (D-CU-DE) y Sanitario-Asistencial (DSA).

GRUPO I; En edificio con otros usos	Compatible en situaciones B
GRUPO II: En edificio específico	Compatible en situaciones D.

Prohibido en todas las demás situaciones

Uso Dotacional - Equipamiento: uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS).

GRUPO I; Compatible con usos terciarios y/o industriales	Prohibido en toda las situaciones
GRUPO II; Incompatible con usos urbanos	Prohibido en toda las situaciones

Uso Dotacional/ Equipamiento: uso Administrativo-Institucional (DAI).

GRUPO I:	En edificio con otros usos	Compatible en situaciones B
GRUPO II:	En edificio específico	Compatible en situaciones D.

Prohibido en todas las demás situaciones

Uso Dotacional: Uso de comunicaciones (DC)

GRUPO I:	Estacionamiento en espacios abiertos	Compatible para uso privativo de vivienda
GRUPO II:	Estacionamiento en espacios cerrados	Compatible en situaciones C. Prohibido en todas las demás situaciones.
GRUPO III:	Centros de transporte	Prohibido en todas las situaciones

Uso Dotacional: Zonas Verdes (DV)

GRUPO I:	Parques	Prohibido en todos los grupos y situaciones
GRUPO II:	Jardines	
GRUPO III:	Áreas de juego	

CAPÍTULO 5: ZONA DE ORDENANZA 14: RESIDENCIAL EN BLOQUE ABIERTO.

6.5.1 Definición. (OE)

Regula los usos y la construcción de viviendas en edificación colectiva, sobre parcela de tamaño grande, en tipología de Edificación Aislada Exenta (EAE). Esta Zona de Ordenanza se aplica a parcelas edificadas con la ordenanza de la Zona 2ª (Zona de Vivienda Colectiva) del PP Calalberche 2ª fase.

6.5.2 Alineaciones y rasantes. (OD)

Serán las dispuestas para cada tramo de calle y fachada del mismo, por el plano correspondiente (*Plano de Alineaciones y rasantes*) o en el planeamiento de desarrollo de las unidades de actuación. Queda prohibido practicar cambios de alineaciones que no hayan sido expresamente grafiados en el plano indicado.

No obstante, los servicios técnicos municipales podrán interpretar las alineaciones contenidas en el POM en los casos en que la escala del plano del mismo no permita distinguir la alineación con claridad. Asimismo, al ser determinaciones de ordenación detallada, las alineaciones podrán ser modificadas siguiendo el procedimiento del art. 152.2 del RP.

6.5.3 Retranqueos mínimos. (OD)

A la alineación oficial: 5 (cinco) metros

Al fondo de parcela: 4,5 (cuatro coma cinco) metros

A los linderos laterales: 3 (tres) metros

Se podrán disminuir las franjas de retranqueo lateral y o al fondo de parcela o construir edificaciones secundarias en ellas y hasta una altura máxima de 3 (tres) metros, si mediase autorización del propietario colindante, (inscrita en el Registro de la Propiedad) o se tratase de un proyecto arquitectónico unitario.

La distancia entre bloques de una misma parcela será igual o mayor que la mayor de las alturas respectivas; cuando los paramentos enfrentados sean muros ciegos o con huecos de servicios, esta distancia podrá reducirse un 50 % con un mínimo de cinco metros. La parte de edificación situada bajo rasante podrá adosarse e incluso ser común para dos o más bloques.

No obstante, y para aquellas parcelas existentes y ya construidas en el momento de la aprobación inicial de este POM, se admitirán los retranqueos (o la ausencia de ellos) y la distancia entre bloques que aparecen grafiadas en el plano del catastro de urbana que se adjunta con la documentación gráfica.

6.5.4 Parcela mínima. (OD)

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 3000 m² (tres mil metros cuadrados), teniendo en cualquier caso acceso desde la vía pública.

Para aquellas parcelas ya existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM, se admitirá como parcela mínima la que aparece grafiada en el plano del catastro de urbana que se adjunta con la documentación gráfica, teniendo, en cualquier caso, acceso desde la vía pública.

6.5.5 **Frentes de parcela (OD)**

El frente mínimos será de 15 metros.

No se fija frente máximo.

6.5.6 **Superficie de ocupación máxima. (OD)**

Será del 20% (veinte por ciento) de la superficie de la parcela.

No obstante, y para aquellas parcelas ya existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM que superen este porcentaje, se admitirá como superficie de ocupación máxima la que aparece grafiada en el plano del catastro de urbana que se adjunta con la documentación gráfica.

6.5.7 **Alturas de la edificación. (OD)**

La altura máxima de la edificación será de cinco plantas, equivalentes a 16 (dieciséis) m, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas.

6.5.8 **Edificabilidad. (OE)**

La edificabilidad será de 1 m²/m².

Computa dentro de la edificabilidad toda la superficie construida sobre rasante, tanto la de la edificación principal como la de la edificación secundaria, hasta la altura de coronación de fachada, independientemente del uso a que se destine.

6.5.9 **Plazas de estacionamiento. (OD)**

Se estará a lo dispuesto en los arts. 21.5 y 22.5 del RP.

Se reservarán plazas accesibles en virtud del art. 9 del Código de Accesibilidad de CM

6.5.10 **Desglose de los usos globales de la edificación. (OD)**

El uso mayoritario de esta *Zona de Ordenanza* es el residencial, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones de las siguientes tablas:

Uso Residencial (R)

GRUPO I: Uso Residencial Plurifamiliar	Mayoritario en situaciones A (excepto sótano) y D. Prohibido en todas las demás situaciones.
GRUPO II: Uso Residencial Unifamiliar	
GRUPO III: Uso Residencial Comunitario	
GRUPO IV: Uso Viv. de Protec. Publica	

Uso Terciario (T).

GRUPO I: Uso de Oficinas	Compatible en situaciones A (excepto sótano). y D.
GRUPO II: Uso Comercial	SUBGRUPOS II.1 y II.2 : Compatible en situaciones C y D.
GRUPO III: Uso Hotelero	SUBGRUPO III.1 Compatible en situaciones A y D. SUBGRUPO III.2: Prohibido
GRUPO IV: Uso Recreativo	Prohibido.

Prohibido en todas las demás situaciones.

Uso Industrial (I).

GRUPO I: Totalmente compatible con uso residencial	Prohibido en todos los casos.
GRUPO II: Sólo compatible con res. en edif. exclusivos	
GRUPO III: Sólo compatible con otros usos industriales	
GRUPO IV: Incompatible con otros usos	

Uso Dotacional - Equipamiento: educativo (DEDU), Cultural-Deportivo (D-CU-DE) y Sanitario-Asistencial (DSA).

GRUPO I; En edificio con otros usos	Compatible en situaciones B
GRUPO II: En edificio específico	Compatible en situaciones D.

Prohibido en todas las demás situaciones

Uso Dotacional - Equipamiento: uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS).

GRUPO I; Compatible con usos terciarios y/o industriales	Prohibido en toda las situaciones
GRUPO II; Incompatible con usos urbanos	Prohibido en toda las situaciones

Uso Dotacional/ Equipamiento: uso Administrativo-Institucional (DAI).

GRUPO I; En edificio con otros usos	Compatible en situaciones B
GRUPO II: En edificio específico	Compatible en situaciones D.

Prohibido en todas las demás situaciones

Uso Dotacional: Uso de comunicaciones (DC)

GRUPO I: Estacionamiento en espacios abiertos	Compatible para uso privativo de viviendas
GRUPO II: Estacionamiento en espacios cerrados	Compatible en situación C. Prohibido en todas las demás situaciones.
GRUPO III: Centros de transporte	Prohibido en todas las situaciones

Uso Dotacional: Zonas Verdes (DV)

GRUPO I: Parques	Prohibido en todos los grupos y situaciones
GRUPO II: Jardines	
GRUPO III: Áreas de juego	

CAPÍTULO 6: ZONA DE ORDENANZA 15: RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA.

6.6.1 Definición. (OE)

Regula los usos y la construcción de viviendas en edificación colectiva entre medianeras, sobre parcela de tamaño mediano, en tipología de Edificación Alineada a Vial (EAV) en Manzana Cerrada (EMC) de forma regular. Se aplica en nuevas ordenaciones propuestas por este POM.

6.6.2 Alineaciones y rasantes. (OD)

Serán las dispuestas para cada tramo de calle y fachada del mismo, por el plano correspondiente (*Plano de Alineaciones y rasantes*) o en el planeamiento de desarrollo de las unidades de actuación. Queda prohibido practicar cambios de alineaciones que no hayan sido expresamente grafia-dos en el plano indicado.

No obstante, los servicios técnicos municipales podrán interpretar las alineaciones contenidas en el POM en los casos en que la escala del plano del mismo no permita distinguir la alineación con claridad. Asimismo, al ser determinaciones de ordenación detallada, las alineaciones podrán ser modificadas siguiendo el procedimiento del art. 152.2 del RP.

6.6.3 Retranqueos mínimo y fondo máximo edificable. (OD)

- A la alineación oficial de fachada y a los linderos laterales con otras propiedades: cero metros (excepto en áticos, cuyo retranqueo será el definido en el art. 5.1.23 de estas Normas) .
- Al fondo de parcela: seis metros.
- Fondo máximo edificable: A partir de los cuatro metros de altura, será de 12 (doce) metros, medidos en todos sus puntos en luz recta desde la alineación oficial de fachada. En planta baja no se fija fondo edificable, para usos distintos del residencial, y hasta una altura de 4 (cuatro) metros.

6.6.4 Parcela mínima. (OD)

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 400 m² (cuatrocientos metros cuadrados).

6.6.5 Frentes de parcela. (OD)

El frente mínimo será de 16 (dieciséis) metros lineales. No se fija frente máximo.

6.6.6 Superficie de ocupación máxima. (OD)

- Planta baja: será del 100 % en usos distintos del residencial y del 50% de la superficie de la parcela para uso residencial.
- Resto de plantas: 50% de la superficie de la parcela para cualquier uso
- Áticos (Según definición del art.5.1.23 de estas Normas): la superficie de ocupación máxima será la resultante de descontar a la superficie de planta de uso residencial la superficie ocupada por el retranqueo.

6.6.7 Alturas de la edificación. (OD)

La altura máxima de la edificación se establece en tres plantas (baja, primera y segunda) más ático, equivalentes a 13 (trece) metros.

6.6.8 Edificabilidad. (OE)

Será de 1,82 (uno coma ochenta y dos) m²/m² medidos sobre parcela neta. Computa dentro de la edificabilidad toda la superficie construida sobre rasante, incluidos el aprovechamiento bajo cubierta y el ático, independientemente del uso a que se destinen.

6.6.9 Plazas de estacionamiento. (OD)

Se estará a lo dispuesto en los arts. 21.5 y 22.5 del RP.

Se reservarán plazas accesibles en virtud del art. 9 del Código de Accesibilidad de CM

6.6.10 Desglose de los usos globales de la edificación. (OD)

El uso mayoritario de esta *Zona de Ordenanza* es el residencial, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones de las siguientes tablas:

Uso Residencial (R)

GRUPO I: Uso Residencial Plurifamiliar	Mayoritario en situaciones A (excepto sótano) y D. Prohibido en todas las demás situaciones.
GRUPO II: Uso Residencial Unifamiliar	
GRUPO III: Uso Residencial Comunitario	
GRUPO IV: Uso Viv. de Protec. Publica	

Uso Terciario (T).

GRUPO I: Uso de Oficinas	Compatible en situaciones A. (excepto sótano) y D.
GRUPO II: Uso Comercial	SUBGRUPOS II.1 y II.2: Compatible en situaciones C y D.
GRUPO III: Uso Hotelero	SUBGRUPO III.1 Compatible en situaciones A y D. SUBGRUPO III.2: Prohibido
GRUPO IV: Uso Recreativo	Compatible en situaciones C y D.

Prohibido en todas las demás situaciones.

Uso Industrial (I).

GRUPO I: Totalmente compatible con uso residencial	Compatible en situación C.
GRUPO II: Sólo compatible con res. en edif. exclusivos	Prohibido en todos los casos.
GRUPO III: Sólo compatible con otros usos industriales	
GRUPO IV: Incompatible con otros usos	

Prohibido en todas las demás situaciones.

Uso Dotacional - Equipamiento: educativo (DEDU), Cultural-Deportivo (D-CU-DE) y Sanitario-Asistencial (DSA).

GRUPO I; En edificio con otros usos	Compatible en situaciones B
GRUPO II: En edificio específico	Compatible en situaciones D.

Prohibido en todas las demás situaciones

Uso Dotacional - Equipamiento: uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS).

GRUPO I; compatible con usos terciarios y/o industriales	Prohibido en toda las situaciones
GRUPO II; Incompatible con usos urbanos	Prohibido en toda las situaciones

Uso Dotacional/ Equipamiento: uso Administrativo-Institucional (DAI).

GRUPO I; En edificio con otros usos	Compatible en situaciones B
GRUPO II: En edificio específico	Compatible en situaciones D.

Prohibido en todas las demás situaciones

Uso Dotacional: Uso de comunicaciones (DC)

GRUPO I: Estacionamiento en espacios abiertos	Prohibido en todas las situaciones
GRUPO II: Estacionamiento en espacios cerrados	Compatible en situaciones C y D. Prohibido en todas las demás situaciones.
GRUPO III: Centros de transporte	Prohibido en todas las situaciones

Uso Dotacional: Zonas Verdes (DV)

GRUPO I: Parques	Prohibido en todos los grupos y situaciones
GRUPO II: Jardines	
GRUPO III: Áreas de juego	

CAPÍTULO 7: ZONA DE ORDENANZA 16: RESIDENCIAL EN CONDOMINIO.

6.7.1 Definición. (OE)

Regula los usos y la construcción de viviendas en edificación colectiva, en tipología de Edificación Aislada Exenta (EAE) sobre parcela de tamaño medio, en ámbitos de nueva ordenación propuestos por este POM. Esta ordenanza únicamente es de aplicación sobre parcelas calificadas dentro de la Zona de Ordenanza 12 grado 2º, con la cual es intercambiable, que ambas tienen el mismo coeficiente de edificabilidad.

6.7.2 Alineaciones y rasantes. (OD)

Serán las dispuestas para cada tramo de calle y fachada del mismo, por el plano correspondiente (*Plano de Alineaciones y rasantes*) o en el planeamiento de desarrollo de las unidades de actuación. Queda prohibido practicar cambios de alineaciones que no hayan sido expresamente grafados en el plano indicado.

No obstante, los servicios técnicos municipales podrán interpretar las alineaciones contenidas en el POM en los casos en que la escala del plano del mismo no permita distinguir la alineación con claridad. Asimismo, al ser determinaciones de ordenación detallada, las alineaciones podrán ser modificadas siguiendo el procedimiento del art. 152.2 del RP.

6.7.3 Retranqueos mínimos. (OD)

Serán de cuatro metros a la alineación oficial de fachada y a los restantes linderos con otras propiedades.

Si se construyeran más de un edificio dentro de la misma parcela la distancia entre éstos será igual o mayor que el 75 % de la mayor de las alturas respectivas; cuando los paramentos enfrentados sean muros ciegos o con huecos de servicios, esta distancia podrá reducirse un 50 % con un mínimo de seis metros. La parte de edificación situada bajo rasante podrá adosarse e incluso ser común para dos o más edificios.

6.7.4 Parcela mínima. (OD)

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 600 m² (seiscientos metros cuadrados), teniendo en cualquier caso acceso desde la vía pública.

6.7.5 Frentes de parcela. (OD)

El frente mínimo de parcela será de 15 m (quince metros). No se fija frente máximo.

6.7.6 Superficie de ocupación máxima. (OD)

Será del 50 % de la superficie de la parcela.

6.7.7 Alturas de la edificación. (OD)

La altura máxima de la edificación se establece en tres plantas (baja, primera y segunda) más ático, equivalentes a 13 (trece) metros.

6.7.8 Edificabilidad. (OE)

Será de 1,0 (uno coma cero) m²/m² medidos sobre parcela neta. Computa dentro de la edificabilidad toda la superficie construida sobre rasante, hasta la altura de coronación de la fachada. Se autoriza el ático y el aprovechamiento bajo cubierta, que computarán a efectos del cálculo de la edificabilidad independientemente del uso a que se destinen.

6.7.9 Plazas de estacionamiento. (OD)

Se estará a lo dispuesto en los arts. 21.5 y 22.5 del RP.

Se reservarán plazas accesibles en virtud del art. 9 del Código de Accesibilidad de CM

6.7.10 Desglose de los usos globales de la edificación. (OD)

El uso mayoritario de esta *Zona de Ordenanza* es el residencial, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones de las siguientes tablas:

Uso Residencial (R)

GRUPO I: Uso Residencial Plurifamiliar	Mayoritario en situaciones A (excepto sótano) y D. Prohibido en todas las demás situaciones.
GRUPO II: Uso Residencial Unifamiliar	
GRUPO III: Uso Residencial Comunitario	
GRUPO IV: Uso Viv. de Protec. Publica	

Uso Terciario (T).

GRUPO I: Uso de Oficinas	Compatible en situaciones A. (excepto sótano) y D
GRUPO II: Uso Comercial	SUBGRUPOS II.1 y II.2: Compatible en situaciones C y D.
GRUPO III: Uso Hotelero	SUBGRUPO III.1 Compatible en situaciones A y D. SUBGRUPO III.2: Prohibido
GRUPO IV: Uso Recreativo	Prohibido en todas las situaciones

Prohibido en todos los demás grupos, subgrupos y situaciones.

Uso Industrial (I).

GRUPO I: Totalmente compatible con uso residencial	Compatible en situaciones C y D.
GRUPO II: Sólo compatible con res. en edif. exclusivos	Compatible en situaciones D.
GRUPO III: Sólo compatible con otros usos industriales	Prohibido en todos los casos.
GRUPO IV: Incompatible con otros usos	

Prohibido en todas las demás situaciones.

Uso Dotacional - Equipamiento: educativo (DEDU), Cultural-Deportivo (D-CU-DE) y Sanitario-Asistencial (DSA).

GRUPO I; En edificio con otros usos	Compatible en situaciones B
GRUPO II: En edificio específico	Compatible en situaciones D.

Prohibido en todas las demás situaciones

Uso Dotacional - Equipamiento: uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS).

GRUPO I; Compatible con usos terciarios y/o industriales	Prohibido en toda las situaciones
GRUPO II; Incompatible con usos urbanos	Prohibido en toda las situaciones

Uso Dotacional/ Equipamiento: uso Administrativo-Institucional (DAI).

GRUPO I; En edificio con otros usos	Compatible en situaciones B
GRUPO II: En edificio específico	Compatible en situaciones D.

Prohibido en todas las demás situaciones

Uso Dotacional: Uso de comunicaciones (DC)

GRUPO I: Estacionamiento en espacios abiertos	Compatible para uso privativo de vivienda
GRUPO II: Estacionamiento en espacios cerrados	Compatible en situaciones C. Prohibido en todas las demás situaciones.
GRUPO III: Centros de transporte	Prohibido en todas las situaciones

Uso Dotacional: Zonas Verdes (DV)

GRUPO I: Parques	Prohibido en todos los grupos y situaciones
GRUPO II: Jardines	
GRUPO III: Áreas de juego	

CAPÍTULO 8: ZONA DE ORDENANZA 21: COMERCIAL

6.8.1 Definición. (OE)

Regula los usos y la construcción de instalaciones comerciales y de uso terciario de medio y gran tamaño. Se definen dos grados:

- Grado 1º: Este grado refunde las ordenanzas de las Zonas de Edificación Hotelera y Zonas Comerciales de los tres PPs de Calalberche, y se aplica en los mismos ámbitos que aquellas.
- Grado 2º: Se aplica en ámbitos de nueva ordenación propuestos por este POM en tipología edificatoria de Edificación Aislada Exenta (EAE)

6.8.2 Alineaciones y rasantes. (OD)

Para ambos grados serán las dispuestas para cada tramo de calle y fachada del mismo, por el plano correspondiente (*Plano de Alineaciones y rasantes*) o en el planeamiento de desarrollo de las unidades de actuación. Queda prohibido practicar cambios de alineaciones que no hayan sido expresamente grafiados en el plano indicado.

No obstante, los servicios técnicos municipales podrán interpretar las alineaciones contenidas en el POM en los casos en que la escala del plano del mismo no permita distinguir la alineación con claridad. Asimismo, al ser determinaciones de ordenación detallada, las alineaciones podrán ser modificadas siguiendo el procedimiento del art. 152.2 del RP.

6.8.3 Retranqueos. (OD)

- Grado 1º:
 - o A la alineación oficial: 5 (cinco) metros
 - o Al fondo de parcela: 3 (tres) metros
 - o A los linderos laterales: 3 (tres) metros
- Grado 2º:
 - o A la alineación oficial: 5 (cinco) metros
 - o Al fondo de parcela: 5 (cinco) metros
 - o A los linderos laterales: 5 (cinco) metros

En ambos grados se podrán disminuir las franjas de retranqueo lateral si mediase autorización del propietario colindante, (inscrita en el Registro de la Propiedad) o se tratase de un proyecto arquitectónico unitario.

Cuando las edificaciones se adosen por sus linderos laterales, aceptarán su sometimiento a las limitaciones de uso, según la situación, que se establezcan para este caso, en aras de la seguridad (prevención y extinción de incendios, impactos causados al vecino, etc.). En las franjas de retranqueo podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación, tales como garitas de control o información, de una altura máxima de 3,50 (tres coma cincuenta) metros, y cuya superficie computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad, dejando, en todo caso, una franja expedita de una anchura mínima de 3,50 (tres coma cincuenta) metros, que cumplirá el CTE DB SI 5 en cuanto a las condiciones de aproximación y entorno de los edificios en relación con el acceso de bomberos. El espacio de retranqueo se utilizará de acuerdo con las siguientes limitaciones:

a) En espacio de retranqueo a alineación exterior:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Almacenaje de cualquier tipo
Aparcamiento	Instalaciones auxiliares
Paso vehículos	Construcciones auxiliares (se permite garita de control)
Carga – descarga	Depósito de residuos no controlados
	Obstaculización del paso de vehículos

b) En espacio de retranqueo a linderos traseros:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Obstaculización del paso de vehículos
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso vehículos	Depósito de residuos no controlados
Carga – descarga	Almacenamiento
Instalaciones auxiliares	

No obstante, y para aquellas parcelas existentes y ya construidas en el momento de la aprobación inicial de este POM, se admitirán los retranqueos (o la ausencia de ellos) que aparecen grafiadas en el plano del catastro de urbana que se adjunta con la documentación gráfica, mientras no se sustituya la edificación.

6.8.4 Parcela mínima. (OD)

Para ambos grados, la mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 500 (quinientos) m², quedando expresamente prohibida la fragmentación en locales cuando la superficie de la parcela adscrita a la misma no pueda superar la correspondiente a una parcela mínima en tantas veces como se pretenda realizar la fragmentación.

Para aquellas parcelas ya existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM, se admitirá como parcela mínima la que aparece grafiada en el plano del catastro de urbana que se adjunta con la documentación gráfica, teniendo, en cualquier caso, acceso desde la vía pública.

6.8.5 Frentes de parcela. (OD)

Para ambos grados, el frente mínimo será de 20 (veinte) metros a la alineación oficial de fachada. No se fija el frente máximo.

No obstante, y para aquellas parcelas ya existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM, se admitirá como frente mínimo el que aparece grafiado en el plano del catastro de urbana que se adjunta con la documentación gráfica, teniendo, en cualquier caso, acceso desde la vía pública.

6.8.6 Superficie de ocupación máxima. (OD)

- Grado 1º: Será del 70 (setenta) % de la superficie neta de la parcela.
- Grado 2º: Será del 40 (cuarenta) % de la superficie neta de la parcela.

No obstante, y para aquellas parcelas ya existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM que superen este porcentaje, se admitirá como superficie de ocupación máxima la que aparece grafiada en el plano del catastro de urbana que se adjunta con la documentación gráfica.

6.8.7 Alturas de la edificación. (OD)

- Grado 1º: La altura máxima de la edificación será de dos plantas, equivalentes a 7,5 (siete coma cinco) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.
- Grado 2º: La altura máxima de la edificación será de tres plantas, equivalentes a 12 (doce) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

Por encima de dichas alturas, solo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no habitables, o de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20 (veinte) % de la de ocupación máxima. Cuando estos cuerpos sean habitables, su superficie computará a los efectos del cumplimiento del techo de edificabilidad establecido en el siguiente artículo.

Las edificaciones que estuvieran consolidadas antes de la aprobación inicial del POM con una altura superior a la máxima indicada, podrán conservar su altura en tanto no fueran sustituidas.

6.8.8 Edificabilidad. (OE)

Grado 1º: La edificabilidad máxima será de 1,0 (uno coma cero) m²/m²

Grado 2º: La edificabilidad máxima será de 0,65 (cero coma sesenta y cinco) m²/m².

6.8.9 Condiciones de diseño.

La edificación deberá armonizar con la circundante en cuanto a materiales empleados.

6.8.10 Plazas de estacionamiento. (OD)

Se estará a lo dispuesto en los arts. 21.5 y 22.5 del RP.

6.8.11. Desglose de los usos globales de la edificación. (OD)

Para ambos grados el uso mayoritario de esta Zona de Ordenanza es el terciario, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

Uso Residencial (R)

GRUPO I: Uso Residencial Plurifamiliar	Prohibido en todos los casos
GRUPO II: Uso Residencial Unifamiliar	Compatible para vivienda del vigilante en situación D, excepto en sótano
GRUPO III: Uso Residencial Comunitario	Prohibido en todos los casos
GRUPO IV: Uso Viv. de Protec. Publica	Prohibido en todos los casos

Uso Terciario (T).

GRUPO I: Uso de Oficinas	Mayoritario en situaciones A y D.
GRUPO II: Uso Comercial	SUBGRUPOS II.1, II.2 y II.3: Mayoritario en situaciones D.
GRUPO III: Uso Hotelero	SUBGRUPO III.1 Mayoritario en situaciones D SUBGRUPO III.2: Prohibido
GRUPO IV: Uso Recreativo	Mayoritario en situaciones D.

Prohibido en todas las demás situaciones.

Uso Industrial (I).

GRUPO I: Totalmente compatible con uso residencial	Compatible en situaciones A y D
GRUPO II: Sólo compatible con res. en edif. exclusivos	
GRUPO III: Sólo compatible con otros usos industriales	Prohibido en todos los casos.
GRUPO IV: Incompatible con otros usos	

Prohibido en todas las demás situaciones.

Uso Dotacional - Equipamiento: educativo (DEDU), Cultural-Deportivo (D-CU-DE) y Sanitario-Asistencial (DSA).

GRUPO I; En edificio con otros usos	Compatible en situaciones A
GRUPO II: En edificio específico	Compatible en situaciones D

Prohibido en todas las demás situaciones

Uso Dotacional - Equipamiento: uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS).

GRUPO I; Compatible con usos terciarios y/o industriales	Compatible en situación D
GRUPO II; Incompatible con usos urbanos	Prohibido en toda las situaciones

Prohibido en todas las demás situaciones

Uso Dotacional/ Equipamiento: uso Administrativo-Institucional (DAI).

GRUPO I; En edificio con otros usos	Compatible en situaciones A
GRUPO II: En edificio específico	Compatible en situaciones D.

Prohibido en todas las demás situaciones

Uso Dotacional: Uso de comunicaciones (DC)

GRUPO I: Estacionamiento en espacios abiertos	Compatible en situaciones C y D.
GRUPO II: Estacionamiento en espacios cerrados	
GRUPO III: Centros de transporte	Compatible en situación D. Prohibido en todas las demás situaciones.

Uso Dotacional: Zonas Verdes (DV)

GRUPO I: Parques	Prohibido en todos los grupos y situaciones
GRUPO II: Jardines	
GRUPO III: Áreas de juego	

CAPÍTULO 9: ZONA DE ORDENANZA 31: PRODUCTIVO INTENSIVO.

6.9.1 Definición. (OE)

Regula los usos y la construcción de parcelas de tamaño pequeño o medio cuyo uso mayoritario es el industrial, en tipología edificatoria de Edificación Aislada Exenta (EAE) y/o Edificación Aislada Adosada (EAA). Se definen dos grados:

- Grado 1º: Recoge los parámetros de las Ordenanzas 4ª, *Zona de Industria almacén*, y 5ª, *Zona de Instalaciones Agrícolas* de las anteriores Normas Subsidiarias, y se aplica en parcelas del núcleo de Santa Cruz, en el antiguo SAU 2 así como en nuevas ordenaciones.
- Grado 2º: Se propone para nuevas ordenaciones

6.9.2 Alineaciones y rasantes. (OD)

Para ambos grados, serán las dispuestas para cada tramo de calle y fachada del mismo, por el plano correspondiente (*Plano de Alineaciones y rasantes*) o en el planeamiento de desarrollo de las unidades de actuación. Queda prohibido practicar cambios de alineaciones que no hayan sido expresamente grafiados en el plano indicado.

No obstante, los servicios técnicos municipales podrán interpretar las alineaciones contenidas en el POM en los casos en que la escala del plano del mismo no permita distinguir la alineación con claridad. Asimismo, al ser determinaciones de ordenación detallada, las alineaciones podrán ser modificadas siguiendo el procedimiento del art. 152.2 del RP.

6.9.3 Retranqueos. (OD)

Para ambos grados, serán de 5 (cinco) metros al frente. No se fija retranqueo obligatorio a los linderos laterales pero sí un retranqueo de 3,5 (tres coma cinco) metros al lindero posterior, que podrá suprimirse en proyectos unitarios de parcelas colindantes por dichos linderos posteriores. Cuando las edificaciones se adosen por sus linderos laterales, aceptarán su sometimiento a las limitaciones de uso, según la situación, que se establezcan para este caso, en aras de la seguridad (prevención y extinción de incendios, impactos causados al vecino, etc.). En las franjas de retranqueo podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación, tales como garitas de control o información, de una altura máxima de 3,50 (tres coma cincuenta) metros, y cuya superficie computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad, dejando, en todo caso, una franja de una anchura mínima de 3,50 (tres coma cincuenta) metros que cumplirá el CTE DB SI 5 en cuanto a las condiciones de aproximación y entorno de los edificios en relación con el acceso de bomberos. El espacio de retranqueo se utilizará de acuerdo con las siguientes limitaciones:

a) En espacio de retranqueo a alineación exterior:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Almacenaje de cualquier tipo
Aparcamiento	Instalaciones auxiliares
Paso vehículos	Construcciones auxiliares (se permite garita de control)
Carga – descarga	Depósito de residuos no controlados
	Obstaculización del paso de vehículos

b) En espacio de retranqueo a linderos traseros:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Obstaculización del paso de vehículos
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso vehículos	Depósito de residuos no controlados
Carga – descarga	Almacenamiento
Instalaciones auxiliares	

No obstante, y para aquellas parcelas existentes y ya construidas en el momento de la aprobación inicial de este POM, se admitirán los retranqueos (o la ausencia de ellos) que aparecen grafiadas en el plano del catastro de urbana que se adjunta con la documentación gráfica, mientras no se sustituya la edificación.

6.9.4 Parcela mínima. (OD)

Para ambos grados, la parcela mínima tendrá una superficie igual o superior a 350 (trescientos cincuenta) metros cuadrados, en los que solo se podrá instalar una empresa.

Para aquellas parcelas ya existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM, se admitirá como parcela mínima la que aparece grafiada en el plano del catastro de urbana que se adjunta con la documentación gráfica, teniendo, en cualquier caso, acceso desde la vía pública.

6.9.5 Frentes de parcela. (OD)

Para ambos grados, el frente mínimo a la alineación oficial de fachada será de 10 (diez) metros.

No obstante, y para aquellas parcelas ya existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM, se admitirá como frente mínimo el que aparece grafiado en el plano del catastro de urbana que se adjunta con la documentación gráfica, teniendo, en cualquier caso, acceso desde la vía pública.

6.9.6 Superficie de ocupación máxima. (OD)

Para ambos grados, será del 80 (ochenta) % de la superficie neta de la parcela.

No obstante, y para aquellas parcelas ya existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM que superen este porcentaje, se admitirá como superficie de ocupación máxima la que aparece grafiada en el plano del catastro de urbana que se adjunta con la documentación gráfica.

6.9.7 Alturas de la edificación. (OD)

Para ambos grados, la altura máxima de la edificación será de dos plantas, equivalentes a 7,5 (siete coma cinco) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura, solo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no habitables, o de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20 (veinte) % de la de ocupación máxima. Cuando estos cuerpos sean habitables, su superficie computará a los efectos del cumplimiento del techo de edificabilidad establecido en el siguiente artículo.

Las edificaciones que estuvieran consolidadas antes de la aprobación inicial del POM con una altura superior a la máxima indicada, podrán conservar su altura en tanto no fueran sustituidas.

6.9.8 Edificabilidad. (OE)

- Grado 1º: La edificabilidad máxima será de 0,8 (cero coma ocho) m²/m². Las edificaciones que estuvieran consolidadas antes de la aprobación inicial del POM con una edificabilidad superior a la indicada, podrán conservar su edificabilidad en tanto no fueran sustituidas. Se admite la construcción de entreplantas que, sin computar edificabilidad, no supongan más del 25% de la superficie ocupada por el edificio.
- Grado 2º: La edificabilidad máxima será de 1,0 (uno coma cero) m²/m².

6.9.9 Condiciones de diseño. (OD)

Para ambos grados, la edificación deberá armonizar con la circundante en cuanto a materiales empleados.

6.9.10 Plazas de estacionamiento. (OD)

Para ambos grados, se estará a lo dispuesto en los arts. 21.5 y 22.5 del RP.

6.9.11 Desglose de los usos globales de la edificación. (OD)

Para ambos grados, el uso mayoritario de esta Zona de Ordenanza es el industrial, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

Uso Residencial (R)

GRUPO I: Uso Residencial Plurifamiliar	Prohibido en todos los casos
GRUPO II: Uso Residencial Unifamiliar	Compatible para vivienda del vigilante en situación D, excepto en sótano
GRUPO III: Uso Residencial Comunitario	Prohibido en todos los casos
GRUPO IV: Uso Viv. de Protec. Publica	Prohibido en todos los casos

Uso Terciario (T).

GRUPO I: Uso de Oficinas	Compatible en situaciones B y D Prohibido en todas las demás situaciones
GRUPO II: Uso Comercial	SUBGRUPOS II.1 y II.2: Compatible en situaciones B y D.
GRUPO III: Uso Hotelero	SUBGRUPO III.1 Compatible en situación D. SUBGRUPO III.2: Prohibido
GRUPO IV: Uso Recreativo	Compatible en situación D

Prohibido en todas las demás situaciones.

Uso Industrial (I).

GRUPO I: Totalmente compatible con uso residencial	Mayoritario en situación D
GRUPO II: Sólo compatible con res. en edif. exclusivos	
GRUPO III: Sólo compatible con otros usos industriales	Prohibido en todas las demás situaciones
GRUPO IV: Incompatible con otros usos	Prohibido en todos los casos

Uso Dotacional - Equipamiento: educativo (DEDU), Cultural-Deportivo (D-CU-DE) y Sanitario-Asistencial (DSA).

GRUPO I;	En edificio con otros usos	Prohibido en todos los grupos y situaciones
GRUPO II;	En edificio específico	Compatible en situación D

Prohibido en todas las demás situaciones

Uso Dotacional - Equipamiento: uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS).

GRUPO I;	Compatible con usos terciarios y/o industriales	Compatible en situación D
GRUPO II;	Incompatible con usos urbanos	Prohibido en toda las situaciones

Uso Dotacional/ Equipamiento: uso Administrativo-Institucional (DAI).

GRUPO I;	En edificio con otros usos	Compatible en situaciones A
GRUPO II;	En edificio específico	Compatible en situaciones D.

Prohibido en todas las demás situaciones

Uso Dotacional: Uso de comunicaciones (DC)

GRUPO I;	Estacionamiento en espacios abiertos	Compatible en situaciones C y D.
GRUPO II;	Estacionamiento en espacios cerrados	Prohibido en todas las demás situaciones.
GRUPO III;	Centros de transporte	Prohibido en todas las demás situaciones.

Uso Dotacional: Zonas Verdes (DV)

GRUPO I;	Parques	Prohibido en todos los grupos y situaciones
GRUPO II;	Jardines	
GRUPO III;	Áreas de juego	

CAPÍTULO 10: ZONA DE ORDENANZA 32: PRODUCTIVO EXENTO.

6.10.1 Definición. (OE)

Regula los usos y la construcción de parcelas de tamaño medio cuyo uso mayoritario es el industrial, en tipología edificatoria de Edificación Aislada Exenta (EAE).

6.10.2 Alineaciones y rasantes. (OD)

Serán las dispuestas para cada tramo de calle y fachada del mismo, por el plano correspondiente (*Plano de Alineaciones y rasantes*) o en el planeamiento de desarrollo de las unidades de actuación. Queda prohibido practicar cambios de alineaciones que no hayan sido expresamente grafia-dos en el plano indicado.

No obstante, los servicios técnicos municipales podrán interpretar las alineaciones contenidas en el POM en los casos en que la escala del plano del mismo no permita distinguir la alineación con claridad. Asimismo, al ser determinaciones de ordenación detallada, las alineaciones podrán ser modificadas siguiendo el procedimiento del art. 152.2 del RP.

6.10.3 Retranqueos. (OD)

Serán de 5 (cinco) metros a todos sus linderos. No obstante, y siempre que medie mutuo acuerdo entre propietarios colindantes, estos retranqueos podrán reducirse, con independencia de que el incumplimiento de la franja indicada supondrá el sometimiento a las limitaciones de uso, según la situación, que se establezcan para este caso, en aras de la seguridad (prevención y extinción de incendios, impactos causados al vecino, etc.). En las franjas de retranqueo podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación, tales como garitas de control o información, de una altura máxima de 3,50 (tres coma cincuenta) metros, y cuya superficie computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad, dejando, en todo caso, una franja de una anchura mínima de 3,50 (tres coma cincuenta) metros que cumplirá el CTE DB SI 5 en cuanto a las condiciones de aproximación y entorno de los edificios en relación con el acceso de bomberos. El espacio de retranqueo se utilizará de acuerdo con las siguientes limitaciones:

- En espacio de retranqueo a alineación exterior:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Almacenaje de cualquier tipo
Aparcamiento	Instalaciones auxiliares
Paso vehículos	Construcciones auxiliares (se permite garita de control)
Carga – descarga	Depósito de residuos no controlados
	Obstaculización del paso de vehículos

- En espacio de retranqueo a linderos traseros:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Obstaculización del paso de vehículos
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso vehículos	Depósito de residuos no controlados
Carga – descarga	Almacenamiento
Instalaciones auxiliares	

No obstante, y para aquellas parcelas existentes y ya construidas en el momento de la aprobación inicial de este POM, se admitirán los retranqueos (o la ausencia de ellos) que aparecen grafiadas en el plano del catastro de urbana que se adjunta con la documentación gráfica, mientras no se sustituya la edificación.

6.10.4 Parcela mínima. (OD)

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 500 (quinientos) m², quedando expresamente prohibida la fragmentación en locales cuando la superficie de la parcela adscrita a la misma no pueda superar la correspondiente a una parcela mínima en tantas veces como se pretenda realizar la fragmentación.

Para aquellas parcelas ya existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM, se admitirá como parcela mínima la que aparece grafiada en el plano del catastro de urbana que se adjunta con la documentación gráfica, teniendo, en cualquier caso, acceso desde la vía pública.

6.10.5 Frentes de parcela. (OD)

El frente mínimo será de 20 (veinte) metros a la alineación oficial de fachada. No se fija el frente máximo.

No obstante, y para aquellas parcelas ya existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM, se admitirá como frente mínimo el que aparece grafiado en el plano del catastro de urbana que se adjunta con la documentación gráfica, teniendo, en cualquier caso, acceso desde la vía pública.

6.10.6 Superficie de ocupación máxima. (OD)

Será del 40 (cuarenta) % de la superficie neta de la parcela.

No obstante, y para aquellas parcelas ya existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM que superen este porcentaje, se admitirá como superficie de ocupación máxima la que aparece grafiada en el plano del catastro de urbana que se adjunta con la documentación gráfica.

6.10.7 Alturas de la edificación. (OD)

La altura máxima de la edificación será de tres plantas, equivalentes a 12 (doce) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura, solo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no habitables, o de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20 (veinte) % de la de ocupación máxima. Cuando estos cuerpos sean habitables, su superficie computará a los efectos del cumplimiento del techo de edificabilidad establecido en el siguiente artículo.

Las edificaciones que estuvieran consolidadas antes de la aprobación inicial del POM con una altura superior a la máxima indicada, podrán conservar su altura en tanto no fueran sustituidas.

6.10.8 Edificabilidad. (OE)

La edificabilidad máxima será de cero coma sesenta y cinco (0,65) m²/m².

Las edificaciones que estuvieran consolidadas antes de la aprobación inicial del POM con una edificabilidad superior a la indicada, podrán conservar su edificabilidad en tanto no fueran sustituidas.

6.10.9 Condiciones de diseño. (OD)

- a) De acuerdo con las condiciones generales que afectan al uso industrial, se fraccionará la edificación en bloques de longitud máxima de 80 (ochenta) metros, dejando un paso expedito de 3,50 (tres coma cincuenta) metros cada unidad descrita o fracción de ella, para el servicio de bomberos.
- b) Se reservará un espacio en el frente de fachada de al menos 5 (cinco) metros de ancho para paso y estancia de camiones, procurando independizar las zonas de estacionamiento de turismos, que debe situarse vinculada a los accesos a los departamentos administrativos, y las de vehículos industriales.
- c) Se resolverán íntegramente, en el interior de la parcela, las operaciones de carga y descarga propias de la actividad.
- d) La edificación deberá armonizar con la circundante en cuanto a materiales empleados.

6.10.10 Plazas de estacionamiento. (OD)

Se estará a lo dispuesto en los arts. 21.5 y 22.5 del RP.

6.10.11 Desglose de los usos globales de la edificación. (OD)

El uso mayoritario de esta Zona de Ordenanza es el industrial, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

Uso Residencial (R)

GRUPO I: Uso Residencial Plurifamiliar	Prohibido en todos los casos
GRUPO II: Uso Residencial Unifamiliar	Compatible para vivienda del vigilante en situación D, excepto en sótano
GRUPO III: Uso Residencial Comunitario	Prohibido en todos los casos
GRUPO IV: Uso Viv. de Protec. Publica	Prohibido en todos los casos

Uso Terciario (T).

GRUPO I: Uso de Oficinas	Compatible en situaciones B y D Prohibido en todas las demás situaciones
GRUPO II: Uso Comercial	SUBGRUPOS II.1 y II.2: Compatible en situaciones B y D. SUBGRUPOS II.3: Compatible en situación D
GRUPO III: Uso Hotelero	SUBGRUPO III.1 Compatible en situación D. SUBGRUPO III.2: Prohibido
GRUPO IV: Uso Recreativo	Compatible en situación D

Prohibido en todas las demás situaciones.

Uso Industrial (I).

GRUPO I: Totalmente compatible con uso residencial	Mayoritario en situación D
GRUPO II: Sólo compatible con res. en edif. exclusivos	
GRUPO III: Sólo compatible con otros usos industriales	Prohibido en todas las demás situaciones
GRUPO IV: Incompatible con otros usos	Prohibido en todos los casos

Uso Dotacional - Equipamiento: educativo (DEDU), Cultural-Deportivo (D-CU-DE) y Sanitario-Asistencial (DSA).

GRUPO I; En edificio con otros usos	Prohibido en todas las situaciones
GRUPO II: En edificio específico	Compatible en situación D

Uso Dotacional - Equipamiento: uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS).

GRUPO I; Compatible con usos terciarios y/o industriales	Compatible en situación D
GRUPO II; Incompatible con usos urbanos	Prohibido en toda las situaciones

Uso Dotacional/ Equipamiento: uso Administrativo-Institucional (DAI).

GRUPO I; En edificio con otros usos	Prohibido en todas las situaciones
GRUPO II: En edificio específico	Compatible en situación D

Prohibido en todas las demás situaciones

Uso Dotacional: Uso de comunicaciones (DC)

GRUPO I: Estacionamiento en espacios abiertos	Compatible en situaciones C y D.
GRUPO II: Estacionamiento en espacios cerrados	Prohibido en todas las demás situaciones.
GRUPO III: Centros de transporte	Compatible en situación D. Prohibido en todas las demás situaciones.

Uso Dotacional: Zonas Verdes (DV)

GRUPO I: Parques	Prohibido en todos los grupos y situaciones
GRUPO II: Jardines	
GRUPO III: Áreas de juego	

CAPÍTULO 11: ZONA DE ORDENANZA 41: EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.

6.11.1 Definición. (OE).

Regula los usos y la construcción de edificios destinados a Uso Dotacional de Equipamientos (DE), tanto los públicos como los privados, y a instituciones varias en instalaciones de uso exclusivo. Esta Zona de Ordenanza tiene dos grados:

- Grado 1º: se aplica normalmente en el casco urbano de Santa Cruz (Suelo Urbano consolidado).
- Grado 2º: se aplica normalmente en zonas de desarrollo (Suelo Urbano no consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable) y en el ámbito de la antigua ordenanza de la Zona 4ª del PP 1ª fase Calalberche y Zona 6ª del PP 2ª fase Calalberche.

6.11.2 Alineaciones y rasantes. (OD)

Para ambos grados serán las dispuestas para cada tramo de calle y fachada del mismo, por el plano correspondiente (*Plano de Alineaciones y rasantes*) o en el planeamiento de desarrollo de las unidades de actuación y sectores. Queda prohibido practicar cambios de alineaciones que no hayan sido expresamente grafiados en el plano indicado. No obstante, los servicios técnicos municipales podrán interpretar las alineaciones contenidas en el POM en los casos en que la escala del plano del mismo no permita distinguir la alineación con claridad. Asimismo, al ser determinaciones de ordenación detallada, las alineaciones podrán ser modificadas siguiendo el procedimiento del art. 152.2 del RP.

6.11.3 Retranqueos. (OD)

- Grado 1º: Se aplicarán los del artº 6.2.3, correspondiente a la Zona de Ordenanza 11 (Residencial Intensiva).
- Grado 2º: Se aplicarán los del artº 6.3.3, correspondiente a la Zona de Ordenanza 12 (Residencial Unifamiliar en alta densidad).

6.11.4 Parcela mínima. (OD)

- Grado 1º: Se aplicará la fijada en el artº 6.2.4, correspondiente a la Zona de Ordenanza 11 (Residencial Intensiva).
- Grado 2º: Se aplicará la fijada en el artº 6.3.4, correspondiente a la Zona de Ordenanza 12 (Residencial Unifamiliar en alta densidad, Grado 1º).

6.11.5 Frentes de parcela. (OD)

- Grado 1º: Se aplicarán los fijados en el artº 6.2.5, correspondiente a la Zona de Ordenanza 11 (Residencial Intensiva).
- Grado 2º: Se aplicarán los fijados en el artº 6.3.5, correspondiente a la Zona de Ordenanza 12 (Residencial Unifamiliar en alta densidad).

6.11.6 Superficie de ocupación máxima. (OD)

- Grado 1º: Se aplicará la fijada en el artº 6.2.6, correspondiente a la Zona de Ordenanza 11 (Residencial Intensiva)

- Grado 2º: Se aplicará la fijada en el artº 6.3.6, correspondiente a la Zona de Ordenanza 12 (Residencial Unifamiliar en alta densidad Grado 1º)

6.11.7 Alturas de la edificación. (OD)

- Grado 1º: Se aplicarán las fijadas en el artº 6.2.7, correspondiente a la Zona de Ordenanza 11 (Residencial Intensiva), o la que tuviere en el momento de la aprobación inicial de este POM si en la parcela se encontrase construido un edificio adscrito a este uso.
- Grado 2º: La altura máxima de la edificación será de tres plantas, equivalentes a 12 (doce) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas, o la que tuviere en el momento de la aprobación de este POM si en la parcela se encontrase construido un edificio adscrito a este uso. Por encima de dicha altura, sólo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20% de la de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

6.11.8 Edificabilidad. (OE)

- Grado 1º: Será de 1,8 (uno coma ocho) m²/m² medidos sobre parcela neta, o la que se encuentre materializada en el momento de la aprobación de este POM.
- Grado 2º: Será de 1,0 (uno coma cero) m²/m² medidos sobre parcela neta, o la que se encuentre materializada en el momento de la aprobación de este POM.

6.11.9 Plazas de estacionamiento. (OD)

Se estará a lo dispuesto en los arts. 21.5 y 22.5 del RP.

6.11.10 Desglose de los usos globales de la edificación. (OD)

El uso mayoritario de esta Zona de Ordenanza es el de equipamientos y servicios, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del listado que figura a continuación.

Uso Residencial (R)

GRUPO I:	Uso Residencial Plurifamiliar	Prohibido en todos los casos
GRUPO II:	Uso Residencial Unifamiliar	Compatible para vivienda del vigilante en situación D, excepto en sótano
GRUPO III:	Uso Residencial Comunitario	Prohibido en todos los casos
GRUPO IV:	Uso Viv. de Protec. Publica	Prohibido en todos los casos

Uso Terciario (T).

GRUPO I:	Uso de Oficinas	Prohibido en todos los subgrupos y situaciones
GRUPO II:	Uso Comercial	
GRUPO III:	Uso Hotelero	
GRUPO IV:	Uso Recreativo	Compatible en situación D

Uso Industrial (I).

GRUPO I: Totalmente compatible con uso residencial	Prohibido en todos los casos
GRUPO II: Sólo compatible con res. en edif. exclusivos	
GRUPO III: Sólo compatible con otros usos industriales	
GRUPO IV: Incompatible con otros usos	

Uso Dotacional - Equipamiento: educativo (DEDU), Cultural-Deportivo (D-CU-DE) y Sanitario-Asistencial (DSA).

GRUPO I; En edificio con otros usos	Mayoritario en situaciones D
GRUPO II: En edificio específico	

Uso Dotacional - Equipamiento: uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS).

GRUPO I; Compatible con usos terciarios y/o industriales	Mayoritario en situación D
GRUPO II; Incompatible con usos urbanos	Prohibido en todas las situaciones

Uso Dotacional/ Equipamiento: uso Administrativo-Institucional (DAI).

GRUPO I; En edificio con otros usos	Mayoritario en situación D
GRUPO II: En edificio específico	

Prohibido en todas las demás situaciones

Uso Dotacional: Uso de comunicaciones (DC)

GRUPO I: Estacionamiento en espacios abiertos	Compatible en situaciones C, para uso privativo
GRUPO II: Estacionamiento en espacios cerrados	Compatible en situación C
GRUPO III: Centros de transporte	Compatible en situación D (solo grado 2º).

Uso Dotacional: Zonas Verdes (DV)

GRUPO I: Parques	Compatible
GRUPO II: Jardines	
GRUPO III: Áreas de juego	

CAPÍTULO 12: ZONA DE ORDENANZA 42: ESPACIOS LIBRES.

6.12.1 Definición. (OE)

Regula los usos y la construcción en superficies de uso público en las que el uso mayoritario es el Dotacional de Espacios Libres y Zonas Vardes, permanentemente destinadas al ocio y entretenimiento ciudadano, en las que predomina el espacio libre sobre el construido, pero en las que se autoriza la construcción de instalaciones de titularidad mayoritariamente pública en pequeña proporción, para satisfacer las actividades vinculadas al disfrute del espacio libre y otros usos colectivos asimilados. Asimismo regula los espacios libres de carácter privado (huertos, jardines).

6.12.2 Alineaciones y rasantes. (OD)

Serán libres.

6.12.3 Retranqueos. (OD)

Serán de 6 metros a cualquier lindero.

6.12.4 Parcela mínima. (OD)

No se fija.

6.12.5 Frentes de parcela. (OD)

No se fijan.

6.12.6 Superficie de ocupación máxima. (OD)

Será del 2 (dos) % de la superficie neta de la parcela.

6.12.7 Alturas de la edificación. (OD)

La altura máxima de la edificación será libre.

6.12.8 Edificabilidad. (OE)

Será de 0,02 (cero coma cero dos) m²/m², medidos sobre parcela neta.

6.12.9 Desglose de los usos globales de la edificación. (OD)

El uso mayoritario de esta Zona de Ordenanza es el dotacional de espacios libres y zonas verdes, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado. En todo caso, y cuando se trate de espacios de titularidad pública, cualquier uso compatible con el de espacio libre que pueda ser instalado sobre el mismo deberá someterse a las condiciones que establezca la concesión municipal temporal. La adjudicación de la concesión expresará inequívocamente el plazo de reversión del suelo (y de las instalaciones que sobre él se hubieren construido) al Ayuntamiento, en las condiciones que este determine.

Uso Residencial (R)

GRUPO I: Uso Residencial Plurifamiliar	Prohibido en todos los casos
GRUPO II: Uso Residencial Unifamiliar	
GRUPO III: Uso Residencial Comunitario	
GRUPO IV: Uso Viv. de Protec. Publica	

Uso Terciario (T).

GRUPO I: Uso de Oficinas	Prohibido en todos los casos
GRUPO II: Uso Comercial	Subgrupo II.1 Compatible en situación D (kioscos)
GRUPO III: Uso Hotelero	Prohibido en todos los casos
GRUPO IV: Uso Recreativo	

Uso Industrial (I).

GRUPO I: Totalmente compatible con uso residencial	Prohibido en todos los casos
GRUPO II: Sólo compatible con res. en edif. exclusivos	
GRUPO III: Sólo compatible con otros usos industriales	
GRUPO IV: Incompatible con otros usos	

Uso Dotacional - Equipamiento: educativo (DEDU), Cultural-Deportivo (D-CU-DE) y Sanitario-Asistencial (DSA).

GRUPO I; En edificio con otros usos	Prohibido en todos los casos
GRUPO II: En edificio específico	

Uso Dotacional - Equipamiento: uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS).

GRUPO I; Compatible con usos terciarios y/o industriales	Prohibido en todos los grupos y situaciones
GRUPO II; Incompatible con usos urbanos	

Uso Dotacional/ Equipamiento: uso Administrativo-Institucional (DAI).

GRUPO I; En edificio con otros usos	Prohibido en todos los grupos y situaciones
GRUPO II: En edificio específico	

Uso Dotacional: Uso de comunicaciones (DC)

GRUPO I: Estacionamiento en espacios abiertos	Compatible para uso público
GRUPO II: Estacionamiento en espacios cerrados	Prohibido en todos los casos
GRUPO III: Centros de transporte	

Uso Dotacional: Zonas Verdes (DV)

GRUPO I: Parques	Uso mayoritario
GRUPO II: Jardines	
GRUPO III: Áreas de juego	

USO GLOBAL	ZONA DE ORDENANZA	GRADO	ÁMBITO DE APLICACIÓN	MAGNITUDES VOLUMÉTRICAS									NATURALEZA DE LOS USOS	USOS GLOBALES						
				RETRAN- CUEOS MÍNIMOS	PARCELA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO	FONDO EDIFICABLE	OCUP. MÁXIMA	ALTURA MÁX.	CUERPOS SALIENTES	EDIFIC. MÁXIMA m ² /m ²	RESIDENCIAL (R)		TERCIARIO (T)	INDUSTRIAL (I)	DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS (DE)			DOTACIONAL (D)	
																EDUCATIVO (DEDU) CULT-DEP (D-CU-DE) SANIT-ASIST (DSA)	INFRAESTRUCT. Y SERVICIOS URBANOS (DEIS)	ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL (DAI)	ZONAS VERDES (DV)	COMUNICACIONES (DC)
(RES) RESIDENCIAL	11.- Residencial Intensiva		Casco Antiguo	Frente	0	150 m ²	7 m	PB: no se fija. Resto plantas: 18m	PB no resid.: 100% PB resid y resto plantas: 75%	Gral: 7,5 m (2 plantas) Exc: 10,5m (3 plantas)	-	1,8	MAYORIT:	I,II,III,IV (A,D) ***	I(A,D); II.1,II.2(C,D); III.1(A,D)	I (C,D); II(D)	I(B); II(D)	I(B); II(D)	II (C)	
				Lateral	0								COMPAT:							
				Posterior	-															
	12.-Unifamiliar en Alta densidad	1º	Antigua ordenanza 2ª	Frente	0/3	200 m ²	7 m	-	75%	7,5 m (2 plantas)	-	0,8	MAYORIT:	I*,II,III,IV (A,D) ***	I(A,D); II.1,II.2(C,D); III.1(A,D); IV(D)	I (C,D); II(D)	I(B); II(D)	I(B); II(D)	I **, II (C)	
				Lateral	0/3								COMPAT:							
				Posterior	-															
		2º	Nuevas ordenaciones : -Vivienda Libre (intercambiable con ZO 16)	Frente	0/3	200 m ²	7 m	-	75%	7,5 m (2 plantas)	-	1,0	MAYORIT:	I*,II,III,IV (A,D) ***	I(A,D); II.1,II.2(C,D); III.1(A,D); IV(D)	I (C,D); II(D)	I(B); II(D)	I(B); II(D)	I **, II (C)	
				Lateral	0/3								COMPAT:							
				Posterior	-															
	3º	Nuevas ordenaciones: -Vivienda Protegida	Frente	0/3	120 m ²	7 m	-	75%	7,5 m (2 plantas)	-	1,0	MAYORIT:	I*,II,III,IV (A,D) ***	I(A,D); II.1,II.2(C,D); III.1(A,D); IV(D)	I (C,D); II(D)	I(B); II(D)	I(B); II(D)	I **, II (C)		
Lateral			0/3	COMPAT:																
Posterior			-																	
13.- Unifamiliar en Baja Densidad	1º	Antigua ordenanza Zona 1º PP Calalberche fases 1,2 y 3	Frente	5	900 m ²	15 m	-	43%	7,5 m (2 plantas)	-	0,43	MAYORIT:	II,III,IV (A,D) ***	I(A); II.1(C); III.1(A,D)	I (C,D)	I(B); II(D)	I(B); II(D)	I **, II (C)		
			Lateral	3								COMPAT:								
			Posterior	3																
	2º	Parcelas vacantes antigua ordenanza Zona 2ª Calalberche, antiguo SAU 1 y nuevas ordenaciones	Frente	5	450 m ²	15 m	-	43%	7,5 m (2 plantas)	-	0,43	MAYORIT:	I*,II,III,IV (A,D) ***	I(A); II.1(C); III.1(A,D)	I (C,D); II(D)	I(B); II(D)	I(B); II(D)	I **, II (C)		
			Lateral	3								COMPAT:								
			Posterior	3																
3º	La Dehesa y Cruz Verde	Frente	5	1.500 m ²	15 m	-	20%	7,5 m (2 plantas)	-	0,2	MAYORIT:	I*,II,III,IV (A,D) ***	I(A); II.1(C); III.1(A,D)	I (C,D); II(D)	I(B); II(D)	I(B); II(D)	I **, II (C)			
		Lateral	3								COMPAT:									
		Posterior	3																	
14.- Bloque Abierto		Parcelas edificadas ordenanza Zona 2ª PP Calalberche 2ª fase	Frente	5	3.000 m ²	15 m	-	20%	16 m (5 plantas)	-	1,0	MAYORIT:	I,II,III,IV (A,D) ***	I(A,D); II.1,II.2 (C,D); III.1(A,D)	I (B); II(D)	I(B); II(D)	II (C,D)			
			Lateral	3								COMPAT:								
			Posterior	4,5																
15.- Manzana Cerrada		Nuevas ordenaciones	Frente	0	400 m ²	16 m	PB no resid.: no se fija PB resid y resto plantas: 12m	PB no resid.: 100% PB resid y resto plantas: 50%	13 m (3 plantas + ático)	-	1,82	MAYORIT:	I,II,III,IV (A,D) ***	I(A,D); II.1,II.2(C,D); III.1, IV(C,D)	I (C)	I(B); II(D)	I(B); II(D)	II (C,D)		
			Lateral	0								COMPAT:								
			Posterior	6																
16.- Condominio		Nuevas ordenaciones (intercambiable con ZO 12 Gº 2º)	Frente	4	600 m ²	15 m	-	50%	13 m (3 plantas + ático)	-	1,0	MAYORIT:	II,III,IV (A,D) ***	I(A,D); II.1,II.2(C,D); III.1(A,D); IV(D)	I (C,D); II(D)	I(B); II(D)	I(B); II(D)	I **, II (C)		
			Lateral	4								COMPAT:								
			Posterior	4																
(TER) TERCIARIO	21.- Comercial	1º	- Antigua Zona Hotelera y Zona Comercial PP Calalberche	Frente	5	500 m ²	20 m	-	70%	7,5m (dos plantas)	-	1,0	MAYORIT:	I(A,D),II.1,II.2,II.3,III.1,IV(D)	I,II (A,D)	I(A); II(D)	I(D)	I(A); II(D)	I,II(C,D); III(D)	
				Lateral	3								COMPAT:	II (D)****						
				Posterior	3															
	2º	Nuevas ordenaciones	Frente	5	500 m ²	20 m	-	40%	12m (tres plantas)	-	0,65	MAYORIT:	I(A,D),II.1,II.2,II.3,III.1,IV(D)	I,II (A,D)	I(A); II(D)	I(D)	I(A); II(D)	I,II(C,D); III(D)		
			Lateral	5								COMPAT:	II (D)****							
			Posterior	5																
(IND) INDUSTRIAL	31.- Productivo Intensivo	1º	- Antiguas ordenanzas 4ª y 5ª Antigua SAU 2 - Nuevas ordenaciones	Frente	5	350 m ²	10m	-	80%	7,5m (dos plantas)	-	0,8	MAYORIT:	II (D)****	I,II.1,II.2(B,D);III.1,IV(D)	II (D)	I(D)	I(A); II(D)	I,II(C,D)	
				Lateral	0/3,5								COMPAT:							
				Posterior	3															
	2º	Nuevas Ordenaciones	Frente	5	350m ²	10 m	-	80%	7,5 m (dos plantas)	-	1,0	MAYORIT:	II (D)****	I,II.1,II.2(B,D);III.1,IV(D)	II (D)	I(D)	I(A); II(D)	I,II(C,D)		
			Lateral	0/3,5								COMPAT:								
			Posterior	3																
32.- Productivo Exento		Nuevas ordenaciones	Frente	5	500 m ²	20 m	-	40%	12m (3 plantas)	-	0,65	MAYORIT:	II (D)****	I,II.1,II.2(B,D); II.3,III.1,IV(D)	I,II,III (D)	II (D)	I(D)	II (D)	I,II(C,D); III(D)	
			Lateral	5								COMPAT:								
			Posterior	5																
(DOT) DOTACIONAL	41.- Equipamiento	1º	SUC Casco de Santa Cruz	Frente	0	150 m ²	7 m	PB : no se fija Resto plantas: 18m	PB : 100% Resto plantas: 75%	Gral: 7 m (2 plantas) Exc: 9,5m (3 plantas)	-	1,8	MAYORIT:	II (D)****	IV(D)	I,II(D)	I(D)	I,II(D)	I,II,III	I **, II, (C)
				Lateral	0								COMPAT:							
				Posterior	-															
	2º	- Antigua ordenanza Zona 4ª 1ª fase y Zona 6ª 2ª fase Calalberche Nuevas ordenaciones	Frente	0/3	200 m ²	7 m	-	75%	12 m (3 plantas)	-	1,0	MAYORIT:	II (D)****	IV(D)	I,II(D)	I(D)	I,II(D)	I,II,III	I **,II, III (C)	
			Lateral	0/3								COMPAT:								
			Posterior	-																
42.-Espacios Libres		- SUC Nuevas ordenaciones	Frente	6	-	-	-	2%	-	-	0,02	MAYORIT:	II.1 (D) kioskos	II.1 (D) kioskos			I, II, III	I (para uso público)		
			Lateral	6								COMPAT:								
			Posterior	6																
*en parcelas mancomunadas ** para uso privado *** excepto en sótano ****para vivienda del vigilante																				
SITUACIONES				DESGLOSE POR GRUPOS DE LOS USOS GLOBALES																
A: Uso autorizable en cualquier planta en edificio con cualquier uso.				Grupo	Residencial	Terciario	Industrial	Dotacional												
								Equip. Educ, Cult-Dep, Sanit-Asist	Equip. Infraestr. y Servicios urbanos	Equipamiento Administrativo-Institucional	Zonas Verdes	Comunicaciones								
B: Uso autorizable en planta baja, primera o sótano, en edificio con cualquier uso				I	Plurifamiliar	Oficinas	Compatible con uso residencial	En edificio con otros usos	Compatible con Terciario e Industrial	Servicios oficiales de las administraciones	Parques (>5000m ²)	Est. espacios abiertos								
				II	Unifamiliar	Comercial (II.1:local - II.2:agrupación comercial - II.3:gran superficie)	Comp con uso resid. en edif exclusivo	En edificio exclusivo	Incompatible con usos urbanos	Salvaguarda de personas y bienes	Jardines (>1000m ²)	Est. espacios cerrados								
C: Uso autorizable en planta baja o sótano, en edificio con cualquier uso				III	Comunitario	Hotelero (III.1:hotel,hostal,apartahotel,pensión... - III.2 camping)	Solo comp con usos no residenciales				Áreas de juego (>200m ²)	Centros de Transporte								
				IV	Viv.Prot.Oficial	Recreativo	Incompatible con otros usos													
D: Uso autorizable en edificio exclusivo																				
Este es un cuadro de datos resumidos. NO sustituye a las Normas Urbanísticas. En caso de incorrección o disparidad, prevalecen las NN.UU.																				

TÍTULO VII: NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO (SR)

CAPÍTULO 1: CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN: SUBCATEGORÍA 51, PROTECCIÓN NATURAL

7.1.1. Definición. (OE)

Contempla los suelos del municipio que precisan el mayor nivel de protección, englobando todo aquel suelo en el que la actividad principal debe ser la preservación, regeneración y recuperación del espacio natural. Está constituido por el LIC Sierra de San Vicente y Valles del Tietar y Alberche.

7.1.2 Retranqueos. (OD)

Se establecen los especificados en el artº. 16 del Reglamento de Suelo Rústico. En todos los actos constructivos serán de cinco metros a linderos y de quince metros al eje de caminos o vías de acceso, respetando en todo caso los retranqueos legales en función de la categoría de vía que corresponda si estos fueran más restrictivos.

7.1.3 Superficie mínima. (OE)

De acuerdo con la Orden 31/03/2003, la superficie mínima sobre la que podría autorizarse una obra, construcción o instalación de nueva planta, será la que se establece a continuación para los distintos usos y tipos. En todo caso, no se permitirán las segregaciones en fincas de menos de 1,5 hectáreas.

Usos adscritos al sector primario con edificaciones

TIPO I: Almacenes de materias primas y aperos	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas
TIPO II: Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III: Otras instalaciones agropecuarias y bodegas	
TIPO IV: Instalaciones forestales y cinegéticas	Superficie mínima dos (2) hectáreas

Uso Residencia unifamiliar

TIPO I: Vivienda familiar aislada	Superficie mínima tres (3) hectáreas
-----------------------------------	--------------------------------------

Usos dotacionales de titularidad pública.

TIPO I: Sistema viario y transporte (elementos fijos)	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO II: Ciclo hidráulico (captación, abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido)	
TIPO III: Sistemas energéticos (generación, redes, distribución)	
TIPO IV: Redes de telecomunicación (infraestructuras)	
TIPO V: Sistema de tratamiento de residuos (recogida, tratamiento, vertido)	

TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas
----------	---	---

Usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada

TIPO I:	Redes hidráulicas, de energía y de telecomunicaciones	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas

7.1.4 Superficie de ocupación máxima. (OE)

La edificación no podrá superar la menor de las dos cifras que se establecen a continuación para los distintos sectores, usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden 31/03/2003. y posteriormente recogidos en el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico.

Usos relacionados con el sector primario

TIPO I:	Almacenes de materias primas y aperos	- $4\sqrt{\text{Sup}}$ (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros) - 10 (diez)% de la superficie de la finca
TIPO II:	Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III:	Otras instalaciones agropecuarias y bodegas	
TIPO IV:	Instalaciones forestales y cinegéticas	

Uso Residencial

TIPO II:	Vivienda familiar vinculada a actividad primaria	- $2\sqrt{\text{Sup}}$ (dos por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros) - 2 (dos)% de la superficie de la finca
----------	--	---

Usos dotacionales de titularidad pública

TIPO I:	Sistema viario y transporte (elementos fijos)	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO II:	Ciclo hidráulico (captación, abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido)	
TIPO III:	Sistemas energéticos (generación, redes, distribución)	
TIPO IV:	Redes de telecomunicación (infraestructuras)	
TIPO V:	Sistema de tratamiento de residuos (recogida, tratamiento, vertido)	
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	- $4\sqrt{\text{Sup}}$ (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros) - 10 (diez)% de la superficie de la finca

Usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada

TIPO I:	Redes hidráulicas, de energía y de telecomunicaciones	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	- $4\sqrt{\text{Sup}}$ (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros) - 10 (diez)% de la superficie de la finca

7.1.5 Alturas de la edificación. (OD)

La altura máxima de la edificación será de dos plantas o 7,5 (siete coma cinco) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

7.1.6 Edificabilidad. (OE)

Por tratarse de Suelo Rústico, esta subcategoría posee una edificabilidad nula. La correspondiente al uso que eventualmente pueda ser autorizado, podrá ser fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes a dicho uso, sin rebasar, en ningún caso, la superficie edificable máxima que resulte de la aplicación de los parámetros de ocupación máxima y altura máxima establecidos en la presente ordenanza.

7.1.7 Actos permitidos y autorizables. (OE)

De acuerdo con el artículo 54 del TRLOTAU y el artículo 7 del Reglamento de Suelo Rústico, se podrán llevar a cabo en esta subcategoría de suelo, 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.

Se consideran también permitidos sin necesidad de calificación urbanística los actos que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que, además del previsto en el apartado 2 del artículo 63 del TRLOTAU, cumplan los requisitos mínimos establecidos en la legislación agraria de aplicación. En el caso de suelo rústico de regadío, no se permitirán segregaciones de la que resulten fincas inferiores a los 10.000 m².

Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en la TRLOTAU se consideran permitidos los siguientes actos, siempre que se justifique que son necesarios para la mejor conservación de los valores del medio:

- a) Los vallados y cerramientos de parcelas, cuando sean realizados de tal manera que no supongan riesgo para la conservación de la fauna y flora silvestres de la zona ni degraden el paisaje. Los cerramientos serán de malla metálica diáfana, pudiéndose plantar seto vegetal por el interior.
- b) 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. Igualmente, la sustitución de la edificación existente en una parcela por otra con idéntica edificabilidad.

Las limitaciones que 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 el siguiente apartado c).

c) 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. y se justifique que son necesarios para la mejor conservación de los valores del medio.

d) Las obras e instalaciones relacionadas con usos infraestructurales y dotacionales de titularidad pública (estatal, autonómica o local) siempre que precisen localizarse en el suelo rústico.

e) Las obras e instalaciones relacionadas con determinados usos dotacionales de titularidad privada, detallados en el artículo siguiente.

f) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo urbano, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico. En todos los grados, la vivienda familiar aislada deberá estar vinculada a las explotaciones agropecuarias o forestales.

g) Los movimientos de tierra que no tengan carácter extractivo, los cuales no podrán autorizarse si suponen la introducción de muros de contención.

7.1.8. Desglose de los usos permitidos y prohibidos. (OE)

El uso mayoritario de esta subcategoría es el mantenimiento de los valores ambientales del medio, de acuerdo con los grupos propuestos en este artículo, y con las limitaciones del siguiente listado. Cualquier edificación o instalación que se desarrolle sobre esta categoría de suelo deberá contar con autorización de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.

Se hace expresión únicamente de los usos permitidos o prohibidos, siempre por decisión municipal o autorizada por la JCCM.

Cualquier edificación o instalación se realizará sobre parcela con frente a camino público existente, o que disponga de una servidumbre de paso legalmente constituida.

Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.

TIPO I: Almacenes de materias primas y aperos	Permitidos siempre que cumplan con las instrucciones derivadas de otras disposiciones agrarias. Prohibidos los polígonos ganaderos
TIPO II: Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III: Otras instalaciones agropecuarias y bodegas	
TIPO IV: Instalaciones forestales y cinegéticas	

Uso Residencial familiar

TIPO I: Vivienda familiar aislada	Permitido
-----------------------------------	-----------

Usos dotacionales de titularidad pública

TIPO I: Sistema viario y transporte (elementos fijos)	Permitido
TIPO II: Ciclo hidráulico (captación, abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido)	
TIPO III: Sistemas energéticos (generación, redes, distribución)	Permitido salvo generación
TIPO IV: Redes de telecomunicación (infraestructuras)	Permitido
TIPO V: Sistema de tratamiento de residuos (recogida, tratamiento, vertido)	Permitido la recogida y las estaciones de transferencia

TIPO VI: Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Permitidos los de carácter cultural y científico, con justificación de su necesidad de instalarse en suelo rústico y previo Informe Medio Ambiental.
--	--

Usos Terciarios

TIPO I: Establecimientos comerciales	Prohibido, excepto el hostelero TIPO III, en instalaciones desmontables (carpas, merenderos, kioscos, etc), y con las condiciones fijadas en el RSD.
TIPO II: Tiendas de artesanía o de productos comarcales	
TIPO III: Uso hostelero y hotelero de pequeño tamaño (< 750 m ²)	
TIPO IV: Uso hostelero y hotelero de tamaño medio (> 750 m ²)	
TIPO V: Establecimientos de turismo rural	
TIPO VI: Campamentos de turismo (camping)	

Usos Industriales

TIPO I: Actividades extractivas y mineras	Prohibido
TIPO II: Actividades industriales y productivas	
TIPO III: Depósitos al aire libre	
TIPO IV: Talleres de reparación de vehículos	

Usos recreativos

TIPO I: Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	Prohibido
--	-----------

Usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada

TIPO I: Redes hidráulicas, de energía y de telecomunicaciones	Permitido excepto generación
TIPO II: Sistemas de tratamiento de residuos	Prohibido
TIPO III: Elementos fijos de viario y transporte	Permitido sólo al servicio a los usos implantados.
TIPO IV: Áreas de servicio y suministro de carburantes	Prohibido
TIPO V: Subestaciones eléctricas	
TIPO VI: Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Permitidos los de carácter cultural y científico, con justificación de su necesidad de instalarse en suelo rústico y previo Informe Medio Ambiental.

CAPÍTULO 2: CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN: SUBCATEGORÍA 52, PROTECCIÓN AMBIENTAL.

7.2.1. Definición. (OE)

Las áreas delimitadas con esta subcategoría en los planos de ordenación son los espacios del territorio municipal que este POM decide proteger por tratarse de bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección. Se regulan los actos, usos y edificaciones en estos suelos que deben ser preservados de cualquier ocupación de naturaleza urbana, gracias al mantenimiento de los aprovechamientos productivos actuales o potenciales.

7.2.2. Retranqueos. (OD)

Se establecen los especificados en el artº. 16 del Reglamento de Suelo Rústico. En todos los actos constructivos serán de cinco metros a linderos y de quince metros al eje de caminos o vías de acceso, respetando en todo caso los retranqueos legales en función de la categoría de vía que corresponda si estos fueran mas restrictivos.

7.2.3. Superficie mínima. (OE)

La superficie mínima sobre la que podría autorizarse una obra, construcción o instalación de nueva planta, será la que se establece a continuación para los distintos usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden 31/03/2003 y posteriormente recogidos en el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico.

Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.

TIPO I:	Almacenes de materias primas y aperos	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas
TIPO II:	Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III:	Otras instalaciones agropecuarias y bodegas	
TIPO IV:	Instalaciones forestales y cinegéticas	Superficie mínima dos (2) hectáreas

Uso Residencial familiar.

TIPO I:	Vivienda familiar aislada	Superficie mínima tres (3) hectáreas
---------	---------------------------	--------------------------------------

Usos dotacionales de titularidad pública.

TIPO I:	Sistema viario y transporte (elementos fijos)	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO II:	Ciclo hidráulico (captación, abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido)	
TIPO III:	Sistemas energéticos (generación, redes, distribución)	
TIPO IV:	Redes de telecomunicación (infraestructuras)	
TIPO V:	Sistema de tratamiento de residuos (recogida, tratamiento, vertido)	
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas

Usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada

TIPO I:	Redes hidráulicas, de energía y de telecomunicaciones	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas

7.2.4. Superficie de ocupación máxima. (OE)

La edificación no podrá superar las cifras que se establecen a continuación para los distintos sectores, usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden 31/03/2003 y posteriormente recogidos en el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico.

Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.

TIPO I:	Almacenes de materias primas y aperos	10 (diez)% de la superficie de la finca
TIPO II:	Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III:	Otras instalaciones agropecuarias y bodegas	
TIPO IV:	Instalaciones forestales y cinegéticas	

Uso Residencial familiar

TIPO I:	Vivienda familiar aislada	2 (dos)% de la superficie de la finca
---------	---------------------------	---------------------------------------

Usos dotacionales de titularidad pública

TIPO I:	Sistema viario y transporte (elementos fijos)	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso (para subestaciones eléctricas se estará a lo dispuesto en el art. 11.2 de la ITP)
TIPO II:	Ciclo hidráulico (captación, abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido)	
TIPO III:	Sistemas energéticos (generación, redes, distribución)	
TIPO IV:	Redes de telecomunicación (infraestructuras)	
TIPO V:	Sistema de tratamiento de residuos (recogida, tratamiento, vertido)	
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	10 (diez)% de la superficie de la finca

Usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada

TIPO I:	Redes hidráulicas, de energía y de telecomunicaciones	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	10 (diez)% de la superficie de la finca

7.2.5. Alturas de la edificación. (OD)

La altura máxima de la edificación será de dos plantas o 7,5 (siete con cinco) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

7.2.6. Edificabilidad. (OE)

Por tratarse de Suelo Rústico, esta subcategoría posee una edificabilidad nula. La correspondien-

te al uso que eventualmente pueda ser autorizado, podrá ser fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes a dicho uso, sin rebasar, en ningún caso, la superficie edificable máxima que resulte de la aplicación de los parámetros de ocupación máxima y altura máxima establecidos en la presente ordenanza.

7.2.7. Actos permitidos con y sin calificación urbanística. (OE)

De acuerdo con el artículo 54 del TRLOTAU, y el artículo 7 del Reglamento de Suelo Rústico, se podrán llevar a cabo en esta subcategoría de suelo 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.

Se consideran también permitidos sin necesidad de calificación urbanística los actos que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que, además del previsto en el apartado 2 del artículo 63 del TRLOTAU, cumplan los requisitos mínimos establecidos en la legislación agraria de aplicación. En el caso de suelo rústico de regadío, no se permitirán segregaciones de la que resulten fincas inferiores a los 10.000 m².

Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en la TRLOTAU, y del informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente sobre las repercusiones de la acción, (art. 56 de la Ley 9/99 de Conservación de la Naturaleza), se consideran autorizables los siguientes actos, siempre y cuando sean necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinante del régimen de protección: (excepto sobre las vías pecuarias):

- a) Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora de la producción agraria, que no impliquen movimiento de tierras.
- b) Los vallados y cerramientos de parcelas. Los cerramientos podrán ser de malla metálica diáfana, pudiéndose también plantar seto vegetal por el interior.
- c) 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.
- d) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo urbano, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.
- e) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, afecte o no a elementos estructurales, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores. Igualmente, la sustitución de la edificación existente en una parcela por otra con idéntica edificabilidad.
- f) Los movimientos de tierras y las actividades de carácter extractivo siempre que quede justificado el interés municipal de la extracción y se disponga de informe arqueológico favorable
- g) Las obras e instalaciones relacionadas con usos dotacionales de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico.

7.2.8. Desglose de los usos. (OE)

El uso mayoritario de esta subcategoría es el mantenimiento de los valores ambientales del me-

dio, que incluye los usos desglosados en los grupos propuestos en este artículo, y con las limitaciones del siguiente listado.

Se hace expresión únicamente de los usos permitidos o prohibidos, siempre por decisión municipal o autorizada por la JCCM.

Cualquier edificación o instalación se realizará sobre parcela con frente a camino público existente, o que disponga de una servidumbre de paso legalmente constituida.

Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.

TIPO I: Almacenes de materias primas y aperos	Permitidos (excepto sobre las vías pecuarias) siempre que cumplan con las instrucciones derivadas de otras disposiciones agrarias, excepto la localización de dos o mas granjas o instalaciones ganaderas contiguas.
TIPO II: Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III: Otras instalaciones agropecuarias y bodegas	
TIPO IV: Instalaciones forestales y cinegéticas	

Uso Residencial familiar

TIPO I: Vivienda familiar aislada	Permitido excepto sobre las vías pecuarias.
-----------------------------------	---

Usos dotacionales de titularidad pública

TIPO I: Sistema viario y transporte (elementos fijos)	Permitido
TIPO II: Ciclo hidráulico (captación, abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido)	
TIPO III: Sistemas energéticos (generación, redes, distribución)	Permitido salvo generación
TIPO IV: Redes de telecomunicación (infraestructuras)	Permitido
TIPO V: Sistema de tratamiento de residuos (recogida, tratamiento, vertido)	
TIPO VI: Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Permitidos los de carácter cultural y científico, con justificación de su necesidad de instalarse en suelo rústico y previo Informe Medio Ambiental. Prohibido sobre las vías pecuarias.

Usos Terciarios

TIPO I: Establecimientos comerciales	Prohibido, excepto el hostelero TIPO III, en instalaciones desmontables (carpas, merenderos, kioscos, etc), y con las condiciones fijadas en el RSR
TIPO II: Tiendas de artesanía o de productos comarcales	
TIPO III: Uso hostelero y hotelero de pequeño tamaño (< 750 m ²)	
TIPO IV: Uso hostelero y hotelero de tamaño medio (> 750 m ²)	
TIPO V: Establecimientos de turismo rural	
TIPO VI: Campamentos de turismo (camping)	

Usos Industriales

TIPO I: Actividades extractivas y mineras	Permitido con limitaciones. Prohibido sobre las vías pecuarias.
TIPO II: Actividades industriales y productivas	Prohibido
TIPO III: Depósitos al aire libre	
TIPO IV: Talleres de reparación de vehículos	

Usos recreativos

TIPO I: Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	Prohibido
--	-----------

Usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada

TIPO I: Redes hidráulicas, de energía y de telecomunicaciones	Permitido
TIPO II: Sistemas de tratamiento de residuos	Prohibido
TIPO III: Elementos fijos de viario y transporte	Permitido sólo al servicio a los usos implantados. Prohibido sobre las vías pecuarias.
TIPO IV: Áreas de servicio y suministro de carburantes	Prohibido
TIPO V: Subestaciones eléctricas	
TIPO VI: Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Permitidos los de carácter cultural y científico, con justificación de su necesidad de instalarse en suelo rústico y previo Informe Medio Ambiental. Prohibido sobre las vías pecuarias.

CAPÍTULO 3: CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN: SUBCATEGORÍA 53, PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA O DE ENTORNO.

7.3.1. Definición. (OE)

Contempla los suelos del municipio que precisan protección por presentar, por una parte ecosistemas o elementos ambientales valiosos, tales como los hábitats de protección especial e interés geológico y geomorfológico a los que se refiere la Ley 9/99 de Protección de la Naturaleza de la CACM..

7.3.2. Retranqueos. (OD)

Se establecen los especificados en el artº. 16 del Reglamento de Suelo Rústico. En todos los actos constructivos serán de cinco metros a linderos y de quince metros al eje de caminos o vías de acceso, respetando en todo caso los retranqueos legales en función de la categoría de vía que corresponda si estos fueran más restrictivos.

7.3.3. Superficie mínima. (OE)

La superficie mínima sobre la que podría autorizarse una obra, construcción o instalación de nueva planta, será la que se establece a continuación para los distintos usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden 31/03/2003 y posteriormente recogidos en el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico.

Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.

TIPO I:	Almacenes de materias primas y aperos	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas
TIPO II:	Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III:	Otras instalaciones agropecuarias y bodegas	
TIPO IV:	Instalaciones forestales y cinegéticas	Superficie mínima dos (2) hectáreas

Uso Residencial familiar.

TIPO I:	Vivienda familiar aislada	Superficie mínima tres (3,0) hectáreas
---------	---------------------------	--

Usos recreativos

TIPO I:	Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	Superficie mínima veinte (20) hectáreas para el uso campo de golf
---------	--	---

Usos dotacionales de titularidad pública.

TIPO I:	Sistema viario y transporte (elementos fijos)	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO II:	Ciclo hidráulico (captación, abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido)	
TIPO III:	Sistemas energéticos (generación, redes, distribución)	
TIPO IV:	Redes de telecomunicación (infraestructuras)	
TIPO V:	Sistema de tratamiento de residuos (recogida, tratamiento, vertido)	
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas

Usos Terciarios

TIPO V:	Establecimientos de turismo rural	Superficie mínima una (1) hectáreas
TIPO VI:	Campamentos de turismo (camping)	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas

7.3.4. Superficie de ocupación máxima. (OE)

La edificación no podrá superar las cifras que se establecen a continuación para los distintos sectores, usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden 31/03/2003 y posteriormente recogidos en el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico.

Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.

TIPO I:	Almacenes de materias primas y aperos	10 (diez)% de la superficie de la finca
TIPO II:	Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III:	Otras instalaciones agropecuarias y bodegas	
TIPO IV:	Instalaciones forestales y cinegéticas	

Uso Residencial familiar

TIPO I:	Vivienda familiar aislada	2 (dos)% de la superficie de la finca
---------	---------------------------	---------------------------------------

Usos recreativos

TIPO I:	Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	5 (cinco)% de la superficie de la finca
---------	--	---

Usos dotacionales de titularidad pública

TIPO I:	Sistema viario y transporte (elementos fijos)	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO II:	Ciclo hidráulico (captación, abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido)	
TIPO III:	Sistemas energéticos (generación, redes, distribución)	
TIPO IV:	Redes de telecomunicación (infraestructuras)	
TIPO V:	Sistema de tratamiento de residuos (recogida, tratamiento, vertido)	
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	

Usos Terciarios

TIPO V: Establecimientos de turismo rural	10 (diez)% de la superficie de la finca
TIPO VI: Campamentos de turismo (camping)	2 (dos)% de la superficie de la finca

7.3.5. Alturas de la edificación. (OD)

La altura máxima de la edificación será de dos plantas o 7,5 (siete coma cinco) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

7.3.6. Edificabilidad. (OE)

Por tratarse de Suelo Rústico, esta subcategoría posee una edificabilidad nula. La correspondiente al uso que eventualmente pueda ser autorizado, podrá ser fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes a dicho uso, sin rebasar, en ningún caso, la superficie edificable máxima que resulte de la aplicación de los parámetros de ocupación máxima y altura máxima establecidos en la presente ordenanza.

7.3.7. Actos permitidos con y sin calificación urbanística. (OE)

De acuerdo con el artículo 54 del TRLOTAU, y el artículo 7 del Reglamento de Suelo Rústico, se podrán llevar a cabo en esta subcategoría de suelo los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación 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.

Se consideran también permitidos sin necesidad de calificación urbanística los actos que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que, además del previsto en el apartado 2 del artículo 63 del TRLOTAU, cumplan los requisitos mínimos establecidos en la legislación agraria de aplicación. En el caso de suelo rústico de regadío, no se permitirán segregaciones de la que resulten fincas inferiores a los 10.000 m².

Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en el TRLOTAU, se consideran permitidos, por último, los siguientes actos:

- a) Los vallados y cerramientos de parcelas. Los cerramientos podrán ser de malla metálica diáfana, pudiéndose también plantar seto vegetal por el interior.
- b) 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.
- c) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo urbano, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico. En todos los grados, la vivienda familiar aislada deberá estar vinculada a las explotaciones agropecuarias o forestales.
- d) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, afecte o no a elementos estructurales, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores. Igualmente, la sustitución de la edificación existente en una parcela por otra con idéntica edificabilidad.
- e) Las obras e instalaciones relacionadas con usos infraestructurales y dotacionales de titulari-

dad pública (estatal, autonómica o local) siempre que precisen localizarse en el suelo rústico.

f) Las obras e instalaciones relacionadas con determinados usos dotacionales de titularidad privada, detallados en el artículo siguiente.

g) Los campos de golf.

7.3.8. Desglose de los usos. (OE)

El uso mayoritario de esta subcategoría es el mantenimiento de los valores ambientales del medio, que incluye los usos desglosados en los grupos propuestos en este artículo, y con las limitaciones del siguiente listado.

Se hace expresión únicamente de los usos permitidos o prohibidos, siempre por decisión municipal o autorizada por la JCCM.

Cualquier edificación o instalación se realizará sobre parcela con frente a camino público existente, o que disponga de una servidumbre de paso legalmente constituida.

Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.

TIPO I: Almacenes de materias primas y aperos	Permitidos siempre que cumplan con las instrucciones derivadas de otras disposiciones agrarias.
TIPO II: Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III: Otras instalaciones agropecuarias y bodegas	
TIPO IV: Instalaciones forestales y cinegéticas	

Uso Residencial familiar

TIPO I: Vivienda familiar aislada	Permitido con vinculación a una explotación agraria.
-----------------------------------	--

Usos dotacionales de titularidad pública

TIPO I: Sistema viario y transporte (elementos fijos)	Permitido
TIPO II: Ciclo hidráulico (captación, abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido)	
TIPO III: Sistemas energéticos (generación, redes, distribución)	Permitido (salvo generación)
TIPO IV: Redes de telecomunicación (infraestructuras)	Permitido
TIPO V: Sistema de tratamiento de residuos (recogida, tratamiento, vertido)	Permitido
TIPO VI: Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Permitidos los de carácter cultural y científico, con justificación de su necesidad de instalarse en suelo rústico y previo Informe Medio Ambiental.

Usos Terciarios

TIPO I: Establecimientos comerciales	Prohibido, excepto el hostelero TIPO III, en instalaciones desmontables (carpas, merenderos, kioscos, etc), y con las condiciones fijadas en el RSD
TIPO II: Tiendas de artesanía o de productos comarcales	
TIPO III: Uso hostelero y hotelero de pequeño tamaño (< 750 m ²)	
TIPO IV: Uso hostelero y hotelero de tamaño medio (> 750 m ²)	
TIPO V: Establecimientos de turismo rural	Permitido
TIPO VI: Campamentos de turismo (camping)	

Usos Industriales

TIPO I: Actividades extractivas y mineras	Prohibido
TIPO II: Actividades industriales y productivas	
TIPO III: Depósitos al aire libre	
TIPO IV: Talleres de reparación de vehículos	

Usos recreativos

TIPO I: Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	Permitido
--	-----------

Usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada

TIPO I: Redes hidráulicas, de energía y de telecomunicaciones	Permitido excepto generación
TIPO II: Sistemas de tratamiento de residuos	Prohibido
TIPO III: Elementos fijos de viario y transporte	Permitido sólo al servicio a los usos implantados.
TIPO IV: Áreas de servicio y suministro de carburantes	Prohibido
TIPO V: Subestaciones eléctricas	Prohibido
TIPO VI: Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Permitidos los de carácter cultural y científico, con justificación de su necesidad de instalarse en suelo rústico y previo Informe Medio Ambiental.

CAPÍTULO 4: CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN: SUBCATEGORÍA 54, PROTECCIÓN ESTRUCTURAL AGRÍCOLA.

7.4.1. Definición. (OE)

Las áreas delimitadas con esta subcategoría en los planos de ordenación son las ocupadas mayoritariamente por huertas que presentan un indudable interés ecológico y económico. La clave regula los actos usos y edificaciones en estos suelos que deben ser preservados de ocupaciones de naturaleza urbana, gracias al mantenimiento de los aprovechamientos productivos actuales o potenciales.

7.4.2. Retranqueos. (OD)

Se establecen los especificados en el artº. 16 del Reglamento de Suelo Rústico. En todos los actos constructivos serán de cinco metros a linderos y de quince metros al eje de caminos o vías de acceso, respetando en todo caso los retranqueos legales en función de la categoría de vía que corresponda si estos fueran más restrictivos.

7.4.3. Superficie mínima. (OE)

De acuerdo con la Orden 31/03/2003 y el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico, la superficie mínima sobre la que podría autorizarse una obra, construcción o instalación de nueva planta, será la que se establece a continuación para los distintos sectores, usos y tipos.

Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.

TIPO I: Almacenes de materias primas y aperos	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas
TIPO II: Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III: Otras instalaciones agropecuarias y bodegas	
TIPO IV: Instalaciones forestales y cinegéticas	Superficie mínima dos (2) hectáreas

Uso Residencial familiar.

TIPO I: Vivienda familiar aislada	Superficie mínima tres (3) hectáreas
-----------------------------------	--------------------------------------

Usos Terciarios.

TIPO VI: Campamentos de turismo (camping)	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas
---	---

Usos dotacionales de titularidad pública.

TIPO I:	Sistema viario y transporte (elementos fijos)	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO II:	Ciclo hidráulico (captación, abastecimiento, san., dep., vertido)	
TIPO III:	Sistemas energéticos (generación, redes, distribución)	
TIPO IV:	Redes de telecomunicación (infraestructuras)	
TIPO V:	Sistema de tratamiento de residuos (recogida, tratamiento, vertido)	
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas

No obstante estas superficies mínimas, para usos relacionados con el sector primario y el terciario podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie siempre que: a) exista informe previo de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones arriba impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale la superficie de parcela que estime necesaria; y b) el órgano competente para emitir la calificación apruebe expresamente la reducción de la superficie propuesta, sin que el informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

7.4.4. Superficie de ocupación máxima. (OE)

La edificación no podrá superar las cifras que se establecen a continuación para los distintos sectores, usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden 31/03/2003.

Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.

TIPO I:	Almacenes de materias primas y aperos	10 (diez)% de la superficie de la finca
TIPO II:	Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III:	Otras instalaciones agropecuarias y bodegas	
TIPO IV:	Instalaciones forestales y cinegéticas	

Uso Residencial familiar

TIPO I:	Vivienda familiar aislada	2 (dos)% de la superficie de la finca
---------	---------------------------	---------------------------------------

Usos Terciarios

TIPO VI:	Campamentos de turismo (camping)	2 (dos)% de la superficie de la finca
----------	----------------------------------	---------------------------------------

Usos dotacionales de titularidad pública

TIPO I:	Sistema viario y transporte (elementos fijos)	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO II:	Ciclo hidráulico (captación, abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido)	
TIPO III:	Sistemas energéticos (generación, redes, distribución)	
TIPO IV:	Redes de telecomunicación (infraestructuras)	
TIPO V:	Sistema de tratamiento de residuos (recogida, tratamiento, vertido)	
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	10 (diez)% de la superficie de la finca

No obstante estas superficies de ocupación máxima, para usos relacionados con el sector primario y terciario podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones con un mayor porcentaje de ocupación siempre que: a) exista informe previo de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones arriba impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale el porcentaje de ocupación que estime necesario; y b) el órgano competente para emitir la calificación apruebe expresamente el aumento del porcentaje de ocupación propuesto, sin que el informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

7.4.5. Alturas de la edificación. (OD)

La altura máxima de la edificación será de 6 (seis) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

7.4.6. Edificabilidad. (OE)

Por tratarse de Suelo Rústico, esta subcategoría posee una edificabilidad nula. La correspondiente al uso que eventualmente pueda ser autorizado, podrá ser fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes a dicho uso, sin rebasar, en ningún caso, la superficie edificable máxima que resulte de la aplicación de los parámetros de ocupación máxima y altura máxima establecidos en la presente ordenanza.

7.4.7. Actos permitidos con y sin calificación urbanística. (OE)

De acuerdo con el artículo 54 del TRLOTAU, y el artículo 7 del Reglamento de Suelo Rústico, se podrán llevar a cabo en esta subcategoría de suelo 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.

Se consideran autorizables sin necesidad de calificación urbanística los actos que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que, además del previsto en el apartado 2 del artículo 63 del TRLOTAU, cumplan los requisitos mínimos establecidos en la legislación agraria de aplicación. En el caso de suelo rústico de regadío, no se permitirán segregaciones de la que resulten fincas inferiores a los 2.500 m².

Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en la TRLOTAU, se consideran autorizables los siguientes actos:

- a) Los vallados y cerramientos de parcelas.
- b) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, cuando afecte a elementos estructurales. Igualmente, la sustitución de la edificación existente en una parcela por otra con idéntica edificabilidad. Las limitaciones que 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 el siguiente apartado c).
- c) 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.
- d) Obras e instalaciones requeridas por las dotaciones infraestructurales siempre que precisen localizarse en el suelo rústico.
- e) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo urbano, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico. En todos los grados, la vivienda familiar aislada deberá estar vinculada a las explotaciones agropecuarias o forestales.
- f) Los movimientos de tierra, que no podrán autorizarse si suponen la introducción de muros de contención y las actividades de carácter extractivo siempre que quede justificado el interés municipal de la extracción.
- g) Las obras e instalaciones relacionadas con usos dotacionales de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico.
- h) Las obras e instalaciones relacionadas con determinados usos terciarios y dotacionales de titularidad privada, detallados en el artículo siguiente.

7.4.8. Desglose de los usos. (OE)

El uso mayoritario de las edificaciones e instalaciones de esta Clave es el mantenimiento de la actividad agrícola, de acuerdo con los grupos propuestos en este artículo, y con las limitaciones del siguiente listado.

Se hace expresión únicamente de los usos permitidos o prohibidos, siempre por decisión municipal o autorizada por la JCCM.

Cualquier edificación o instalación se realizará sobre parcela con frente a camino público existente, o que disponga de una servidumbre de paso legalmente constituida.

Usos adscritos al sector Primario con edificaciones.

TIPO I: Almacenes de materias primas y aperos	Permitidos siempre que cumplan con las instrucciones derivadas de otras disposiciones agrarias. Prohibidos los polígonos ganaderos.
TIPO II: Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III: Otras instalaciones agropecuarias y bodegas	
TIPO IV: Instalaciones forestales y cinegéticas	

Uso Residencial familiar

TIPO I: Vivienda familiar aislada	Permitido con vinculación a una explotación agraria.
-----------------------------------	--

Usos dotacionales de titularidad pública

TIPO I: Sistema viario y transporte (elementos fijos)	Permitido
TIPO II: Ciclo hidráulico (captación, abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido)	
TIPO III: Sistemas energéticos (generación, redes, distribución)	
TIPO IV: Redes de telecomunicación (infraestructuras)	
TIPO V: Sistema de tratamiento de residuos (recogida, tratamiento, vertido)	
TIPO VI: Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Permitidos los de carácter cultural y científico, con justificación de su necesidad de instalarse en suelo rústico y previo Informe Medio Ambiental.

Usos Terciarios

TIPO I: Establecimientos comerciales	Prohibido
TIPO II: Tiendas de artesanía o de productos comarcales	
TIPO III: Uso hostelero y hotelero de pequeño tamaño (< 750 m ²)	
TIPO IV: Uso hostelero y hotelero de tamaño medio (> 750 m ²)	
TIPO V: Establecimientos de turismo rural	
TIPO VI: Campamentos de turismo (camping)	Permitido

Usos Industriales

TIPO I: Actividades extractivas y mineras	Permitidas las extractivas con limitaciones
TIPO II: Actividades industriales y productivas	Prohibido
TIPO III: Depósitos al aire libre	
TIPO IV: Talleres de reparación de vehículos	

Usos recreativos

TIPO I: Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	Prohibido
--	-----------

Usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada

TIPO I:	Redes hidráulicas, de energía y de telecomunicaciones	Permitido salvo generación
TIPO II:	Sistemas de tratamiento de residuos	Prohibido
TIPO III:	Elementos fijos de viario y transporte	Permitido sólo al servicio a los usos implantados
TIPO IV:	Áreas de servicio y suministro de carburantes	Permitidas las estaciones aisladas
TIPO V:	Subestaciones eléctricas	Prohibido
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Permitidos los de carácter cultural y científico, con justificación de su necesidad de instalarse en suelo rústico y previo Informe Medio Ambiental.

CAPÍTULO 5. CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN: SUBCATEGORÍA 55, PROTECCIÓN CULTURAL

7.5.1. Definición. (OE)

Bajo esta subcategoría se ordenan los espacios del territorio municipal que este POM decide proteger por formar parte de las tierras circundantes de elementos del patrimonio histórico y etnológico declarados bienes de interés cultural, concretamente el Recinto Protegido del Castillo del Alamín, que simultáneamente está incluido en la categoría de SRNUEP Natural, por estar dentro de la delimitación del LIC Sierra de San Vicente y Valles del Tietar y Alberche. Es por ello que los retranqueos, superficie mínima de parcela, alturas de la edificación, edificabilidad, actos y usos permitidos serán los mismos que los definidos para el SRNUEP Natural.

El control arqueológico del recinto protegido del Castillo del Alamín será el especificado en el Capítulo 10 CONDICIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO del Título V de éstas Normas Urbanísticas, y en la ficha correspondiente del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de este POM.

CAPÍTULO 6: CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN: SUBCATEGORÍA 56, PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

7.6.1. Definición. (OE)

Contempla los suelos del municipio que precisan protección por tratarse de terrenos donde se localizan las infraestructuras y sus zonas de servidumbre, de acuerdo con la disposición adicional segunda del Reglamento de Suelo Rustico (Decreto 242/2004). Esta categoría de suelo diferencia entre infraestructuras viarias, infraestructuras ferroviarias e infraestructuras eléctricas.

7.6.2. Retranqueos. (OD)

No procede.

7.6.3. Superficie mínima. (OE)

No se fija.

7.6.4. Superficie de ocupación máxima. (OE)

No procede.

7.6.5. Alturas de la edificación. (OD)

No procede.

7.6.6. Edificabilidad. (OE)

Por tratarse de Suelo Rústico, esta subcategoría posee una edificabilidad nula.

7.6.7. Actos permitidos con y sin calificación urbanística. (OE)

De acuerdo con el artículo 54 del TRLOTAU, se permite 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.

Se consideran permitidos sin necesidad de calificación urbanística los actos que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que, además del previsto en el apartado 2 del artículo 63 del TRLOTAU, cumplan los requisitos mínimos establecidos en la legislación agraria de aplicación. En el caso de suelo rústico de regadío, no se permitirán segregaciones de la que resulten fincas inferiores a los 10.000 m².

Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en la TRLOTAU, se consideran autorizables finalmente los siguientes actos:

Obras e instalaciones requeridas por las dotaciones infraestructurales siempre que precisen localizarse en el suelo rústico.

b) Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

c) Los vallados y cerramientos de parcelas. Los cerramientos serán de malla metálica diáfana, pudiéndose plantar seto vegetal por el interior. Con frente a viales se permiten muros de mampostería tradicional (nunca de bloque) hasta 0,60 m., continuado por la malla metálica diáfana.

7.6.8. Desglose de los usos. (OE)

El uso mayoritario de las instalaciones de de esta subcategoría es la construcción y mantenimiento de las infraestructuras, de acuerdo con los grupos propuestos en este artículo, y con las limitaciones del siguiente listado.

Se hace expresión únicamente de los usos permitidos, y prohibidos, siempre por decisión municipal o autorizada por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Los usos permitidos son los ligados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras.

Usos adscritos al sector Primario con edificaciones.

TIPO I: Almacenes de materias primas y aperos	Prohibido en todos los casos
TIPO II: Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III: Otras instalaciones agropecuarias y bodegas	
TIPO IV: Instalaciones forestales y cinegéticas	

Uso Residencial familiar

TIPO I: Vivienda familiar aislada	Prohibido en todos los casos
-----------------------------------	------------------------------

Usos dotacionales de titularidad pública

TIPO I: Sistema viario y transporte (elementos fijos)	Permitido
TIPO II: Ciclo hidráulico (captación, abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido)	
TIPO III: Sistemas energéticos (generación, redes, distribución)	
TIPO IV: Redes de telecomunicación (infraestructuras)	
TIPO V: Sistema de tratamiento de residuos (recogida, tratamiento, vertido)	Prohibido en todos los casos
TIPO VI: Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	

Usos Terciarios

TIPO I: Establecimientos comerciales	Prohibido en todos los casos
TIPO II: Tiendas de artesanía o de productos comarcales	
TIPO III: Uso hostelero y hotelero de pequeño tamaño (< 750 m ²)	
TIPO IV: Uso hostelero y hotelero de tamaño medio (> 750 m ²)	
TIPO V: Establecimientos de turismo rural	
TIPO VI: Campamentos de turismo (camping)	

Usos Industriales

TIPO I: Actividades extractivas y mineras	Prohibido en todos los casos
TIPO II: Actividades industriales y productivas	
TIPO III: Depósitos al aire libre	
TIPO IV: Talleres de reparación de vehículos	

Usos recreativos

TIPO I: Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	Prohibido
--	-----------

Usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada

TIPO I: Redes hidráulicas, de energía y de telecomunicaciones	Permitido salvo generación
TIPO II: Sistemas de tratamiento de residuos	Prohibido
TIPO III: Elementos fijos de viario y transporte	Permitido
TIPO IV: Áreas de servicio y suministro de carburantes	
TIPO V: Subestaciones eléctricas	Prohibido
TIPO VI: Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	

CAPÍTULO 7: CATEGORÍA 61 DE SUELO RÚSTICO DE RESERVA.

7.7.1. Definición. (OE)

Las áreas delimitadas con esta categoría en los planos de ordenación lo son por no haber sido adscritos a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección. Son áreas ocupadas actualmente por el uso agropecuario, pero que por su proximidad a los desarrollos urbanos proyectados, deben ser preservados de construcciones e instalaciones que puedan condicionar los crecimientos urbanos futuros.

7.7.2. Retranqueos. (OD)

Se establecen los especificados en el artº. 16 del Reglamento de Suelo Rústico. En todos los actos constructivos serán de cinco metros a linderos y de quince metros al eje de caminos o vías de acceso, respetando en todo caso los retranqueos legales en función de la categoría de vía que corresponda si estos fueran más restrictivos.

7.7.3. Superficie mínima. (OE)

La superficie mínima sobre la que podría autorizarse una obra, construcción o instalación de nueva planta, será la que se establece a continuación para los distintos usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden 31/03/2003 y posteriormente recogidos en el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico.

Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.

TIPO I: Almacenes de materias primas y aperos	Superficie mínima una (1) hectárea
TIPO II: Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III: Otras instalaciones agropecuarias y bodegas	
TIPO IV: Instalaciones forestales y cinegéticas	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas

Uso Residencial familiar

TIPO I: Vivienda familiar aislada	Superficie mínima una (1) hectárea
-----------------------------------	------------------------------------

Usos Terciarios

TIPO II: Tiendas de artesanía o de productos comarcales	Superficie mínima una (1) hectárea
TIPO III: Uso hostelero y hotelero de pequeño tamaño (< 750 m ²)	Superficie mínima dos (2) hectáreas
TIPO IV: Uso hostelero y hotelero de tamaño medio (> 750 m ²)	
TIPO V: Establecimientos de turismo rural	Superficie mínima una (1) hectárea
TIPO VI: Campamentos de turismo (camping)	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas

Usos Industriales

TIPO I: Actividades extractivas y mineras	La necesaria y adecuada a sus requerimientos funcionales de acuerdo con la legislación de minas o con el informe del órgano competente en la materia
TIPO II: Actividades industriales y productivas	Superficie mínima dos (2) hectáreas
TIPO III: Depósitos al aire libre	

Usos recreativos

TIPO I: Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas. Para el uso campo de golf veinte (20) hectáreas
--	--

Usos dotacionales de titularidad pública

TIPO I: Sistema viario y transporte (elementos fijos)	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO II: Ciclo hidráulico (captación, abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido)	
TIPO III: Sistemas energéticos (generación, redes, distribución)	
TIPO IV: Redes de telecomunicación (infraestructuras)	
TIPO V: Sistema de tratamiento de residuos (recogida, tratamiento, vertido)	
TIPO VI: Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas

Usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada

TIPO I: Redes hidráulicas, de energía y de telecomunicaciones	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO II: Sistemas de tratamiento de residuos (recogida, tratamiento, vertido)	
TIPO III: Elementos fijos de viario y transporte	
TIPO IV: Areas de servicio y suministro de carburantes	
TIPO V: Subestaciones eléctricas	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas para > 132KV
TIPO VI: Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas

No obstante estas superficies mínimas, para usos relacionados con el sector primario y terciario podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie siempre que: a) exista informe previo de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones arriba impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale la superficie de parcela que estime necesaria; y b) el órgano competente para emitir la calificación apruebe expresamente la reducción de la superficie propuesta, sin que el informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

7.7.4. Superficie de ocupación máxima. (OE)

La edificación no podrá superar las cifras que se establecen a continuación para los distintos sectores, usos y tipos. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados

por la Orden 31/03/2003.

Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.

TIPO I: Almacenes de materias primas y aperos	10 (diez)% de la superficie de la finca
TIPO II: Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	
TIPO III: Otras instalaciones agropecuarias y bodegas	
TIPO IV: Instalaciones forestales y cinegéticas	

Uso Residencial familiar

TIPO I: Vivienda familiar aislada	2 (dos)% de la superficie de la finca
-----------------------------------	---------------------------------------

Usos Terciarios

TIPO II: Tiendas de artesanía o de productos comarcales	2 (dos)% de la superficie de la finca
TIPO III: Uso hostelero y hotelero de pequeño tamaño (< 750 m ²)	
TIPO IV: Uso hostelero y hotelero de tamaño medio (> 750 m ²)	
TIPO V: Establecimientos de turismo rural	
TIPO VI: Campamentos de turismo (camping)	

Usos Industriales

TIPO I: Actividades extractivas y mineras	10 (diez)% de la superficie de la finca
TIPO II: Actividades industriales y productivas	
TIPO III: Depósitos al aire libre	

Usos dotacionales de titularidad pública

TIPO I: Sistema viario y transporte (elementos fijos)	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO II: Ciclo hidráulico (captación, abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido)	
TIPO III: Sistemas energéticos (generación, redes, distribución)	
TIPO IV: Redes de telecomunicación (infraestructuras)	
TIPO V: Sistema de tratamiento de residuos (recogida, tratamiento, vertido)	
TIPO VI: Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	10 (diez)% de la superficie de la finca

Usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada

TIPO I: Redes hidráulicas, de energía y de telecomunicaciones	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso
TIPO II: Sistemas de tratamiento de residuos	
TIPO III: Elementos fijos de viario y transporte	
TIPO IV: Áreas de servicio y suministro de carburantes	
TIPO V: Subestaciones eléctricas	Retranqueo de 12 metros a linderos para < 132KV
TIPO VI: Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	- 10 (diez)% de la superficie de la finca

No obstante estas superficies de ocupación máxima, para usos relacionados con el sector primario y terciario podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones con un mayor porcentaje de ocupación siempre que: a) exista informe previo de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones arriba impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale el porcentaje de ocupación que estime necesario; y b) el órgano competente para emitir la calificación apruebe expresamente el aumento del porcentaje de ocupación propuesto, sin que el informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

7.7.5. Alturas de la edificación. (OD)

La altura máxima de la edificación será de 7,5 (siete coma cinco) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

7.7.6. Edificabilidad. (OE)

Por tratarse de Suelo Rústico, esta subcategoría posee una edificabilidad nula. La correspondiente al uso que eventualmente pueda ser autorizado, podrá ser fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes a dicho uso, sin rebasar, en ningún caso, la superficie edificable máxima que resulte de la aplicación de los parámetros de ocupación máxima y altura máxima establecidos en la presente ordenanza.

7.7.7. Actos permitidos con y sin calificación urbanística. (OE)

De acuerdo con el artículo 54 del TRLOTAU y el artículo 7 del Reglamento de Suelo Rústico, se permite la realización de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola 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.

Se consideran autorizables los siguientes actos sin necesidad de calificación urbanística:

- a) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que, además del previsto en el apartado 2 del artículo 63 del TRLOTAU, cumplan los requisitos mínimos establecidos en la legislación agraria de aplicación. En zonas de regadío, se ajustarán a la reglamentación agraria para parcela mínima de cultivo justificándose la explotación existente. En segregaciones para realizar algún tipo de construcción, la superficie mínima de segregación será la fijada en el artículo 7.8.3.
- b) Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.
- c) Los vallados y cerramientos de parcelas. Los cerramientos serán de malla metálica diáfana, pudiéndose plantar seto vegetal por el interior.
- d) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, cuando no afecte a elementos estructurales de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o 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 siguientes apartados e) y f).

e) Las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y en general instalaciones agrícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca, siempre y cuando no rebasen 6 metros de altura total.

f) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo urbano, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

h) Los movimientos de tierras que no tengan carácter extractivo.

Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en el TRLOTAU, se consideran permitidos los siguientes actos:

a) Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico.

b) Actividades extractivas y mineras, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen.

c) Las edificaciones adscritas al sector primario con una altura total superior a 6 metros.

7.7.8. Desglose de los usos. (OE)

El uso mayoritario de esta categoría es el mantenimiento de las actividades agropecuarias, que incluye los usos desglosados en los grupos propuestos en este artículo, y con las limitaciones del siguiente listado.

Se hace expresión únicamente de los usos permitidos o prohibidos, siempre por decisión municipal o autorizada por la JCCM.

Cualquier edificación o instalación se realizará sobre parcela con frente a camino público existente, o que disponga de una servidumbre de paso legalmente constituida.

Usos adscritos al sector primario, con edificaciones.

TIPO I:	Almacenes de materias primas y aperos	Permitido
TIPO II:	Granjas e instalaciones para estabulación y cría de ganado	Permitido excepto la agrupación de instalaciones para formar un polígono ganadero, que necesitará un plan especial para ser autorizable
TIPO III:	Otras instalaciones agropecuarias y bodegas	Permitido
TIPO IV:	Instalaciones forestales y cinegéticas	Permitido

Uso Residencial familiar

TIPO I:	Vivienda familiar aislada	Permitido
---------	---------------------------	-----------

Usos dotacionales de titularidad pública

TIPO I:	Sistema viario y transporte (elementos fijos)	Permitido
TIPO II:	Ciclo hidráulico (captación, abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido)	
TIPO III:	Sistemas energéticos (generación, redes, distribución)	
TIPO IV:	Redes de telecomunicación (infraestructuras)	
TIPO V:	Sistema de tratamiento de residuos (recogida, tratamiento, vertido)	
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Permitidos con justificación de su necesidad de instalarse en suelo rústico y previo Informe Medio Ambiental.

Usos Terciarios

TIPO I:	Establecimientos comerciales	Prohibido
TIPO II:	Tiendas de artesanía o de productos comarcales	Permitido
TIPO III:	Uso hostelero y hotelero de pequeño tamaño (< 750 m ²)	Permitido
TIPO IV:	Uso hostelero y hotelero de tamaño medio (> 750 m ²)	
TIPO V:	Establecimientos de turismo rural	Permitido
TIPO VI:	Campamentos de turismo (camping)	Permitido

Usos Industriales

TIPO I:	Actividades extractivas y mineras	Permitido con justificación de su necesidad de instalarse en suelo rústico
TIPO II:	Actividades industriales y productivas	
TIPO III:	Depósitos al aire libre	Prohibidas las actividades que deban asentarse en suelo urbano o urbanizable industrial.
TIPO IV:	Talleres de reparación de vehículos	

Usos recreativos

TIPO I:	Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento	Permitido
---------	--	-----------

Usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada

TIPO I:	Redes hidráulicas, de energía y de telecomunicaciones	Permitido
TIPO II:	Sistemas de tratamiento de residuos	
TIPO III:	Elementos fijos de viario y transporte	
TIPO IV:	Áreas de servicio y suministro de carburantes	
TIPO V:	Subestaciones eléctricas	
TIPO VI:	Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.	Permitidos con justificación de su necesidad de instalarse en suelo rústico y previo Informe Medio Ambiental.

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DEL RETAMAR
PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

ANEXO I A LAS NORMAS URBANÍSTICAS:
ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

ANEXO I A LAS NORMAS URBANÍSTICAS:

ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

SERVICIOS URBANOS.

Se establece las condiciones mínimas que habrán de cumplir los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de agua, energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación, jardinería y demás obras de urbanización.

ABASTECIMIENTO DE AGUA

- Las conducciones se situarán bajo las aceras
- Se utilizará preferentemente red mallada
- La presión estática en cualquier punto de la red no será superior a 60 m.c.d.a. ni inferior a 18 m.c.d.a.
- Se colocarán bocas de riego cada 100 metros situadas en las aceras próximas al bordillo y en las zonas de paso de jardines, colocadas al tresbolillo.
- La red quedará dividida en sectores mediante llaves de paso y se colocarán llaves de desagüe ubicadas en arquetas registables.
- Las conducciones estarán separadas de las canalizaciones de otras instalaciones las siguientes distancias mínimas medidas en cm.

	Distancia Horizontal	Distancia Vertical
Electricidad Alta	30	30
Electricidad Baja	20	20
Alcantarillado	60	50
Telefonía	30	30
Gas	50	50

- Las conducciones de abastecimiento siempre quedarán por encima de las de alcantarillado
- La profundidad mínima bajo calzada desde la generatriz superior de las tuberías a la superficie siempre no será inferior a 1 metro. En aceras este recubrimiento mínimo podrá reducirse a 0,60 metros.

Consumo diario y caudal punta.

- El consumo diario y caudal punta total se calculará multiplicando el número de viviendas de cálculo por las dotaciones de la siguiente tabla (considerando una media familiar de 3 personas):

	Hasta 1.000 hab.	De 1.000 a 6.000 hab.
Dotación (ltrs/viv/día)	630	945
Caudal punta (ltrs/viv/sg)	0,030	0,035

- Para obtener el número de viviendas de cálculo se sumarán a las viviendas reales las equivalentes a otros usos según la tabla siguiente:

	Hasta 1.000 hab.	De 1.000 a 6.000 hab.
Piscinas públicas	250	215
Hoteles (cada 100 plazas)	100	90
Oficinas (cada 1000 m2)	40	35
Comercios (cada 1000 m2)	35	30
Colegios (cada 100 plazas)	20	17
Jardines (cada 1000 m2)	2	1,5

SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO

Elementos de la red

- La red se diseñará siguiendo el trazado viario o zonas públicas no edificables y siempre que el cálculo lo permita, su pendiente se adaptará a la del terreno o calle.
- En cualquier caso deberá ir a una profundidad mínima de 1,20 metros, reforzándose con hormigón cuando la generatriz superior del conducto esté a menos de 1,20 m. de profundidad respecto de las aceras o de 2,50 metros respecto a calzada.
- La velocidad de evacuación estará comprendida entre 0,5 y 2,5 m/sg.
- Se colocará cámara de descarga en la cabecera de la red adosada al primer pozo de registro.
- Se colocarán imbornales para agua de lluvia y riego por cada 600 m2 y a separación máxima de 50 metros.
- Se colocarán arquetas registrables a la salida del saneamiento de las viviendas y establecimientos comerciales, terciarios o industriales
- Se colocarán pozos de registro en acometidas a la red, encuentro de conductos, cambios de pendiente, de sección o dirección, a distancia máxima de 50 m. En cambios de cota mayores de 80 cm. Se utilizarán pozos de resalto.
- Los conductos pueden ser de hormigón, fibrotubo, PVC o fundición con medidas circulares ú

ovoides, con diámetro interior mínimo de 300 mm., recibiendo sobre lecho de hormigón y rellenándose las zanjas con tierras exentas de áridos mayores de 80 mm. de diámetro, y apisonadas.

DEPURACIÓN

- En ningún caso, dentro del suelo urbano, se permitirá la utilización de pozos negros ni de fosas sépticas.
- La depuración de aguas residuales se hará por el sistema de depuración biológica. Para verter al subsuelo deberán aportarse los estudios pertinentes que demuestren su permeabilidad y la ausencia de impactos negativos en los acuíferos subterráneos.

SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Previsión de cargas.

A Efectos de previsión de cargas se consideran los siguientes valores:

Uso Potencias:

- Viviendas 3.000, 5.000, 8.000 w (s/grado de electrificación)
- Locales comerciales/oficinas 100 w/m² (mínimo por abonado de 3.000 w)
- Industrias 125 w/m²

El grado de electrificación de las viviendas será el que de acuerdo con su utilización determine el propietario, sin embargo, como mínimo, dependerá de su superficie según el siguiente cuadro:

Grado de electrificación	Sup. Máxima m ²
Básica (5.750 W)	150
Elevada (9.200 W)	200

- La demanda total, una vez aplicados los coeficientes de simultaneidad y potencia, se estima en 300 kw. Para esta previsión de potencia se ha considerado la conexión con un C.T. que se colocará en la urbanización de 400 Kvas.
- Del centro de transformación nacen los circuitos de baja tensión que alimentarán los cuadros generales de las parcelas, zonas dotacionales, equipamientos y alumbrado público.
- A su vez el C.T. servirá de conexión de las líneas de media tensión existentes, que pasarán de aéreas a enterradas, realizando para ello los postes de desvío necesarios.

Previsión de centros de transformación.

- Cuando se construya un local, edificio o agrupación de éstos cuya previsión de cargas exceda

de 50 KVA, la propiedad del inmueble deberá reservar un local destinado al montaje de la instalación de un centro de transformación que pueda adaptarse al cumplimiento de las condiciones impuestas por el Reglamento Electrotécnico para Alta Tensión o certificado de la empresa suministradora en el caso de que no sea necesario el C.T.

- Se prohíbe la instalación de líneas aéreas de alta tensión dentro del suelo urbano.

Características de la red

- La distribución en baja tensión será preferentemente 380/220 v y el tendido de cables deberá ser subterráneo. Tan sólo se permitirá el tendido aéreo con carácter provisional hasta que el Ayuntamiento lo considere, no corriendo en ningún caso a cargo de éste las obras correspondientes.
- Los conductores deberán instalarse en el interior de conductos enterrados a una profundidad mínima de 0,60 m., estableciéndose registros suficientes y convenientemente dispuestos de modo que la sustitución, reposición o ampliación de los conductores pueda efectuarse fácilmente.
- Los centros de transformación y redes de distribución tienen el carácter de sistemas generales, de manera que por el planeamiento se han previsto las reservas de suelo público necesarias.

ALUMBRADO EXTERIOR

- Se ilumina todo el viario y zonas públicas mediante una red formada por dos circuitos, para así poder conseguir una iluminación nocturna de carácter restringido (media noche - noche entera).
- Deberá tenerse en cuenta que los puntos de luz contribuyan a la ambientación y ornato del lugar, armonizando con el carácter de la zona, ya que su estética tendrá en la mayor parte de los casos tanta importancia como sus características luminotécnicas.

Nivel medio de iluminación

En el cálculo del alumbrado se considerarán los siguientes valores orientativos del nivel medio de iluminación y factor de uniformidad a adoptar según el tipo de espacio urbano:

Tipo de espacio urbano	Iluminación media (lux)	Factor de uniformidad
Calle de tráfico rodado	12	0,25
Plazas	12	0,25
Paseos	8	0,25
Parques	8	0,25

Luminarias y lámparas

Se recomienda que la disposición de las luminarias sea bilateral, al tresbolillo o pareadas, debiendo colocarse a tresbolillo cuando la anchura de la calzada sea igual o superior al doble de

la altura del punto de luz, pareada en los demás casos. Como valores mínimos recomendados de la relación entre la altura del punto de luz y la anchura de calzada se dan los siguientes:

Disposición	Valor mínimo	Valor recomendado
Bilateral al tresbolillo	1/2	2/3
Bilateral pareadas	1/3	1/2

Como relación aconsejable entre la separación de los puntos de luz y su altura, en función de la iluminación media que se pretenda conseguir, se dan los siguientes valores:

Iluminación media (lux)	Valor mínimo
De 2 a 7	De 4 a 5
De 7 a 15	De 3,5 a 4
De 15 a 30	De 2 a 3,5

- La instalación de alumbrado se ajustará a las Normativas electrónicas vigentes y todos sus elementos, tales como báculos, luminarias, conductores, etc. Deberán ser de modelos y calidades previamente aprobadas y homologadas por el Ayuntamiento.
- Se preverán centros de mando situado en la parcelas de titularidad pública, se dotará de cuadro de mando y protección, equipado con reloj astronómico. Igualmente se dispondrán magnetotérmicos unipolares por cada fase de salida en cuadro.

ALUMBRADO PUBLICO

- En cada punto de luz se instalará una toma a tierra, con pica.
- La red de distribución será subterránea. Los conductores se situarán a una profundidad mínima de 0,40 metros y su sección no será inferior a 6 mm².

PAVIMENTACIÓN, JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO.

Pavimentos de espacios libres privados.

Se utilizará un material idéntico, equivalente o armonizante con el que fije el Ayuntamiento para las aceras, en aquellos espacios libres de las parcelas que, necesitando estar pavimentados, tengan visión desde el espacio público y solución de continuidad con él.

Pavimentación de los espacios públicos.

Se pavimentarán los itinerarios viales con continuidad en los materiales. Se podrán utilizar combinaciones de materiales para enfatizar un determinado espacio urbano. El tipo de pavimento elegi-

do permitirá la entrega del espacio pavimentado público - existente o previsto - al privado, sin solución de continuidad. Los Proyectos de Urbanización que se redactaren detallarán el despiece del pavimento en las zonas en que proceda.

PARQUES

- Se considerarán como parques los espacios libres de uso público de gran superficie con predominio de árboles y jardinería.
- La pavimentación deberá ser preferentemente tierra pudiendo incluirse zonas con pavimento de piedra, empedrado, hormigón prefabricado o lavado o baldosa hidráulica antideslizante.
- La jardinería, y fundamentalmente las alineaciones de árboles marcando los itinerarios peatonales, serán los principales conformadores de su estructura interna.

PASEOS

Se consideran como paseos los espacios libres de uso público de carácter lineal y uso peatonal. Se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- Predominio de pavimentación dura de carácter peatonal, piedra, empedrado, hormigón prefabricado o lavado o baldosa hidráulica antideslizante. Cuando no se distinga mediante bordillo la zona de tráfico de la zona de peatones se irá a una pavimentación que aunque resista bien las cargas del tráfico no invite a la velocidad: adoquinado, empedrado, mixto, etc.
- La jardinería se basará en disposiciones de árboles y parterres de separación con las zonas de tráfico rodado.
- El mobiliario urbano, al igual que en parques, estará compuesto de bancos, pérgolas, farolas, papeleras, fuentes, esculturas, kioscos de música, etc., y elementos focales que determinen la composición.

PLAZAS

- Tendrán esta consideración los espacios libres de uso público en el cruce de dos o más calles.
- Se aplicarán en ellas los mismos criterios que en el caso de los paseos.

CALLES DE TRÁFICO RODADO

Calles de un único sentido: tendrán un ancho mínimo de 11,5 m., recomendándose el siguiente reparto de sección:

- Único sentido sin aparcamiento: 5,5 m. de calzada y dos aceras de 2,5 m
- Único sentido con una línea de aparcamiento: 4,25 m. de calzada, 2,25 m de aparcamiento en línea y dos aceras de 2,5 m.

Calles de doble sentido: tendrán un ancho mínimo de 16 m., recomendándose el siguiente reparto de sección: 5,5 m. de calzada distribuida en dos carriles de 2,75 m cada uno, dos aceras de 3 m. cada una y dos líneas de aparcamiento de 2,25 m. cada una. Las plazas de aparcamiento tendrán una longitud mínima de 4,50 m.

A juicio de los servicios técnicos municipales, los repartos de las secciones viales menciona-

das podrán modificarse en función de las densidades de tráfico rodado o peatonal que se prevean, si bien se mantendrán las anchuras totales indicadas.

- La pavimentación no debe invitar a la velocidad y debe responder a las características tipológicas y ambientales del lugar.

CALLE DE COEXISTENCIA

- Tendrán un mínimo de 6 m. y deberán suprimirse los Acerados elevados conduciendo la esorrentía al centro de la calle y ejecutando una pavimentación con carácter preferentemente peatonal aunque resista cargas de tráfico.

ELEMENTOS SINGULARES

- Los elementos singulares de pavimentación, jardinería o mobiliario urbano, como por ejemplo empedrados, árboles de gran porte, rótulos, numeración de calles, etc., deberán ser respetados, debiendo, los de nueva implantación, seguir un criterio de diseño acorde con lo existente.

TRATAMIENTO DE RESIDUOS.

Se realizará plano de ubicación de papeleras, contenedores de basura y de recogida selectiva.

JARDINERÍA, ARBOLADO Y ESPACIOS LIBRES.

- Será obligatoria la plantación de especies adecuadas al clima local tanto en las aceras del viario como en el acondicionamiento de zonas verdes.

Se utilizará la vegetación, en la instalación de jardinería, de tal manera que se cumplan las siguientes condiciones:

- Se procurará, con la elección de las especies, que haya variedades en floración, de manera que a lo largo de todas las estaciones del año pueda disponerse de ciertos enZonas de Ordenanza vegetales con colorido.
- La vegetación se estudiará de tal manera que con la misma se creen enZonas de Ordenanza singularizados que enfatizen y se integren con el espacio urbano.
- El arbolado existente se integrará en los proyectos de jardinería de tal manera que no sufra deterioro por causa de cambio de condiciones higrométricas, pH o asoleamiento, debido a las nuevas especies que se prevea plantar en sus inmediaciones.

Se utilizará la vegetación, en la instalación de jardinería, de tal manera que se cumplan las siguientes condiciones:

MOBILIARIO URBANO.

- Se realizará plano de ubicación bancos y papeleras, éstos serán de material duradero e incombustible.

NORMAS DE ACCESIBILIDAD URBANÍSTICA

Se cumplirá lo dispuesto en la Orden viv/561/2010 de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, y en el Anexo I del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, del cual se transcriben a continuación las Normas de Accesibilidad:

1.1.- Itinerarios peatonales accesibles.

1.1.1.- Itinerario peatonal accesible.

Un itinerario peatonal se considera accesible cuando cumple los siguientes requisitos:

- Tener una anchura libre mínima de 1,50 m. y una altura libre de obstáculos de 2,10 m.
- En los cambios de dirección, la anchura libre de paso permite inscribir un círculo de 1,50 m. de diámetro.
- No incluye ninguna escalera ni escalón aislado.
- La pendiente longitudinal no supera 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 3 m. 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 10 m. de largo: de 6 a 8% de pendiente máxima
- El pavimento es duro, antideslizante y sin relieves diferentes a los propios del grabado de las piezas. Varía su textura y color en las esquinas, paradas de autobús, en las zonas del itinerario donde se ubique el mobiliario urbano u otros posibles obstáculos. Se recomienda una textura lisa para el espacio libre peatonal y una rugosa para los espacios con obstáculos. En parques y jardines, se admite un pavimento de tierras compactadas con un 90% PM (Próctor modificado).
- Se coloca un pavimento con textura diferenciada para detectar pasos de peatones.
- Las rejillas y registros se colocan enrasados con el pavimento circundante. Las aberturas de las rejillas situadas en itinerarios peatonales tienen una dimensión que permite la inscripción de un círculo de 2 cm. de diámetro como máximo. La disposición del enrejado se hace de manera que no puedan tropezar personas que utilicen bastón o silla de ruedas.
- Los árboles situados en estos itinerarios tienen cubiertos los alcorques con rejillas y otros elementos enrasados con el pavimento circundante.
- Tienen una pendiente transversal no superior al 2%.
- Los elementos de urbanización y mobiliario que forman parte de este itinerario son accesibles.

1.1.2.- El itinerario accesible mixto (peatonal y vehículos).

Un itinerario mixto de peatones y vehículos se considera accesible cuando cumple los siguientes requisitos:

- Tener una anchura libre mínima de 4,00 m. y una altura libre de obstáculos en todo el recorrido de 3,00 m.
- Los espacios para giro de vehículos permiten el giro con un radio mínimo de 6,50 m. respecto al eje del itinerario.
- No incluye ninguna escalera ni escalón aislado.

- La pendiente longitudinal no supera 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 3 m. 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 10 m. de largo: de 6 a 8% de pendiente máxima
- El pavimento es duro, antideslizante y sin relieves diferentes a los propios del grabado de las piezas. Varía su textura y color en las esquinas, paradas de autobús en las zonas del itinerario donde se ubique el mobiliario urbano u otros posibles obstáculos. Se recomienda una textura lisa para el espacio libre peatonal y una rugosa para los espacios con obstáculos.
- Se coloca un pavimento con textura diferenciada para detectar pasos de peatones.
- Las rejillas y registros se colocan enrasados con el pavimento circundante. Las aberturas de las rejillas situadas en itinerarios peatonales tienen una dimensión que permite la inscripción de un círculo de 3 cm. de diámetro como máximo. La disposición del enrejado se hace de manera que no puedan tropezar personas que utilicen bastón o silla de ruedas.
- Los árboles situados en estos itinerarios tienen cubiertos los alcorques con rejillas y otros elementos enrasados con el pavimento circundante.
- Tienen una pendiente transversal no superior al 2%.
- Los elementos de urbanización y mobiliario que forman parte de este itinerario son accesibles.

1.2.- Elementos de urbanización accesibles.

1.2.1.- Vados accesibles.

El vado de paso de peatones se considera accesible cuando cumple los siguientes requisitos:

- La anchura libre mínima es de 1,80 m. de forma que permita el tránsito de dos personas en silla de ruedas.
- El bordillo del vado no supera 2 cm. de altura respecto a la calzada y los cantos se redondean o se achaflan a 45°.
- La pendiente longitudinal del vado es como máximo del 8% La pendiente transversal máxima es del 2%.
- Señalización con pavimento de textura diferenciada.

El vado de entrada y salida de vehículos debe diseñarse de manera que:

- El itinerario de peatones que atraviesan, no puede quedar afectado por una pendiente longitudinal superior al 8%, ni una pendiente transversal superior al 2%.

1.2.2.- Pasos de peatones accesibles.

El paso de peatones que forma parte de un itinerario accesible, se considera accesible cuando cumple los siguientes requisitos:

- Salvar el desnivel entre el bordillo y la calzada con un vado de peatones accesible.
- Cuando cruce una isleta intermedia en calzadas rodadas, ésta se recortará y quedará rebajada al mismo nivel de las calzadas en una anchura igual a la del paso de peatones. El pavimento de la isleta es diferenciador respecto al de la calzada.
- Cuando el paso, por su longitud, se realice en dos tiempos con parada intermedia, la isleta tendrá una longitud mínima de 1,50 m., 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 4,00 m.

1.2.3.- Escaleras accesibles.

Una escalera se considera accesible cuando cumple los siguientes requisitos:

- La anchura útil de paso debe ser de 1,20 m. como mínimo.

- Los escalones se acaban superficialmente con material antideslizantes y deben tener una extensión o huella mínima de 30 cm. y una altura o tabica máxima de 16 cm., y en escaleras de proyección curva en planta o no recta debe tener una dimensión mínima de huella de 30 cm. contada a 40 cm. de la cara interior.
- El número de escalones seguidos sin rellano intermedio es como máximo de 12 unidades y su forma ha de ser continua, evitando el bocel.
- Los rellanos intermedios deben tener una longitud mínima en la dirección de circulación de 1,20 m.
- La escalera dispone de barandillas que pueden ser utilizadas en ambos sentidos de circulación.
- Los pasamanos no se interrumpen entre tramo y tramo de escalera. Se ponen dos, situados a una altura de entre 0,90 m. y 0,95 m., el primero y 0,70 m. y 0,75 m. el segundo. Tienen un diseño anatómico que permite adaptar la mano, con una sección igual o funcionalmente equivalente a la de un tubo de 3 a 5 cm. de diámetro, separado como mínimo 5 cm. de los paramentos verticales. Los pasamanos deben prolongarse 0,30 m. como mínimo más allá de los extremos de la escalera. El punto de inflexión del pasamanos debe coincidir con el inicio del tramo de la escalera.
- El inicio y final de una escalera se señala con pavimento diferenciado del resto y dispone de un nivel de iluminación durante la noche de 10 lux como mínimo.
- Los espacios existentes bajo las escaleras deben estar protegidos de manera que eviten posibles accidentes a personas con visión parcial y ceguera.

1.2.4.- Rampas accesibles.

Una rampa se considera accesible cuando cumple los siguientes requisitos:

- La anchura útil de paso es de 1,50 m., de forma que permita el tránsito de dos personas, una de ellas en silla de ruedas.
- La pendiente longitudinal será del 6%. No obstante, lo anterior, 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 3 m. 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 10 m. de largo: de 6 a 8% de pendiente máxima
 - Se admite una pendiente transversal máxima de un 2%.
- El pavimento de las rampas es duro, antideslizante y sin relieves diferentes a los propios del grabado de las piezas.
- La longitud de cada tramo de rampa medida en proyección horizontal es como máximo de 10 m.
- En la unión de tramos de diferente pendiente se colocan rellanos intermedios.
- Los rellanos intermedios tienen una longitud mínima en la dirección de circulación de 1,50 m.
- Al inicio y al final de cada rampa hay un rellano de 1,50 m. de longitud como mínimo.
- Cuando entre la rampa y la zona adyacente hay un desnivel igual o superior a 0,20 m. se dispone de un elemento de protección longitudinal con una altura de 10 cm. por encima del pavimento de la rampa.
- Las rampas disponen de dos barandillas en ambos lados, a una altura de entre 0,90 m. y 0,95 m., la primera y 0,70 m. y 0,75 m. la segunda. Los pasamanos de las rampas tienen un diseño anatómico que permite adaptar la mano, con una sección igual o funcionalmente equivalente a la de un tubo redondo de 3 a 5 cm. de diámetro, separado como mínimo 5 cm. de los paramentos verticales.

- El inicio y final de una rampa se señaliza con pavimento diferenciado del resto, y dispone de un nivel de iluminación mínimo de 10 lux durante la noche.

1.2.5.- Ascensor accesible.

Un ascensor se considera accesibles cuando cumple los siguientes requisitos:

- La cabina de ascensor accesible tiene como mínimo unas dimensiones de 1,40 m. de fondo y 1,10 m. de ancho.
- Dispone de pasamanos a una altura entre 0,90 m. y 0,95 m. Los pasamanos de la cabina tienen un diseño anatómico que permite adaptar la mano, con una sección igual o funcionalmente equivalente a la de un tubo redondo con un diámetro entre 3 y 5 cm. y separado, como mínimo, a 4 cm. de los paramentos verticales.
- Los botones, tanto de la cabina como del rellano, deben colocarse a una altura máxima de 1,40 m. respecto al suelo. Las botoneras deben tener la numeración en Braille o en relieve.
- Las puertas de la cabina y del recinto son automáticas, de una anchura mínima de hueco de 0,80 m. y delante de ellas se puede inscribir un círculo de un diámetro de 1,50 m.
- Al lado de la puerta del ascensor y en cada planta existirá un número en autorrelieve que identifique la planta, con una dimensión mínima de 10 x 10 cm. y una altura máxima de 1,40 m. desde el suelo.

1.2.6.- Aparcamientos accesibles.

Una plaza de aparcamiento se considera accesible cuando cumple los siguientes requisitos:

- Tiene unas dimensiones mínimas para el vehículo de 3,60 m. x 5 m. en batería y 2,20 m. x 5 m. en línea.
- En el estacionamiento en línea, en los casos en que el lado del conductor quede hacia la calzada, se prevén dos franjas no inferiores a 1,20 m. 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.
- Los estacionamientos en batería tienen un espacio de acercamiento que puede ser compartido y que permite la inscripción de un círculo de 1,50 m. de diámetro delante de la puerta del conductor. El espacio de acercamiento está comunicado con la acera y la diferencia de nivel entre las superficies de aparcamiento y de acerado se salvan con una rampa o rebaje.
- Las plazas de aparcamiento y el itinerario de acceso a la plaza se señalizan conjuntamente con el símbolo de la accesibilidad en el suelo y una señal vertical en un lugar visible, con la inscripción "reservado a personas con movilidad reducida".

1.2.7.- Servicios higiénicos accesibles.

Un servicio higiénico se considera accesible si cumple los siguientes requisitos:

- El hueco de paso en puertas tendrán una anchura mínima de 0,80 m. y éstas se abrirán hacia el exterior.
- Entre 0 m. y 0,70 m. de altura respecto al suelo hay un espacio libre de maniobra de 1,50 m. de diámetro como mínimo, que permite el giro completo de 360º a un usuario en silla de ruedas.
- En el acercamiento lateral al inodoro se deja un hueco mínimo en uno de sus extremos de 0,80 m. de anchura para facilitar el trasvase.
- Dispone de dos barras de apoyo con una altura entre 0,70 m. y 0,80 m. por encima del suelo y de 0,85 m. de longitud, que permitan cogerse con fuerza en la transferencia lateral al inodoro. Las barras situadas al lado del espacio de acercamiento son batientes, garantizando el acceso por ambos lados.
- El lavabo no tiene pedestal ni mobiliario inferior que dificulte el acercamiento de personas con

- sillas de ruedas. El hueco libre entre el suelo y la pila tiene entre 0,65 m. y 0,75 m.
- Los espejos tienen colocado el canto inferior a una altura máxima de 0,90 m.
 - Todos los accesorios y mecanismos se colocan a una altura no superior a 1,40 m. y no inferior a 0,40 m. El inodoro está a una altura entre 0,45 m. y 0,50 m. respecto al suelo.
 - Los grifos y tiradores de las puertas se accionan mediante mecanismos de presión o palanca.
 - El pavimento es antideslizante.
 - Los indicadores de servicios de hombres o mujeres permitirán su lectura táctil, con señalización "hombres-mujeres" sobre el tirador, mediante una letra "H" (hombres) o "M" (mujeres) en altorrelieve.

1.3.- Mobiliario urbano accesible.

1.3.1.- Condiciones generales

Un elemento de mobiliario urbano se considera accesible cuando cumple los requisitos siguientes:

- Ser accesibles a través de un itinerario accesible.
- Su ubicación permite siempre la existencia de una franja de paso libre de obstáculos de 1,50 m. de anchura x 2,10 m. de altura..
- Los elementos salientes y/o volantes que sean superior a 15 cm. de vuelo y que limiten con itinerarios se sitúan a una altura igual o superior a 2,10 m.
- Los elementos que deban ser accesibles manualmente están situados a una altura de entre 1 m. y 1,40 m. de altura.

1.3.2.- Elementos urbanos diversos

- No podrá instalarse ningún obstáculo en el espacio de las aceras comprendido dentro del paso de viandantes.
- 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 1,50 m. Si es inferior, irán adosadas a la pared con los discos señalizados a una altura superior a 2,10 m. del nivel más bajo de la acera. En parques y jardines irán en las zonas ajardinadas.
- 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.
- 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 1,50 m.
- Las basuras se dispondrán en contenedores especiales situados en la calzada, alejados de los pasos de viandantes. Se prohíbe expresamente situar las basuras u otros objetos en las aceras.
- Las instalaciones en fachadas tales como toldos, marquesinas, escaparates, anuncios, rótulos, etc., quedarán a una altura mínima de 2,10 m. del suelo.

Los elementos urbanos se consideran accesibles si cumplen los siguientes requisitos de diseño:

- Los elementos de acceso al recinto tendrán una anchura mínima de 0,90 m. y una altura mí-

nima de 2,10 m. y deben estar convenientemente señalizados.

- El mobiliario de atención al público tiene, total o parcialmente una altura máxima respecto al suelo de 0,85 m. Si dispone sólo de aproximación frontal, la parte inferior, entre 0,00 m. y 0,70 m. de altura, en una anchura de 0,85 m. como mínimo, queda libre de obstáculos para permitir la aproximación de una silla de ruedas.
- La mesa tendrá una altura máxima de 0,80 m. La parte inferior, entre 0,00 y 0,70 m. de altura, y en una anchura de 0,85 m. como mínimo, deberá quedar libre de obstáculos para permitir la aproximación de una silla de ruedas.
- El elemento más alto manipulable de los aparatos telefónicos está situado a una altura máxima de 1,40 m. En caso de que el aparato telefónico se sitúe en una cabina-locutorio, ésta tiene unas dimensiones mínimas de 1,25 m. de anchura y 1,20 m. de profundidad libre de obstáculos, y el suelo queda nivelado con el pavimento circundante. El espacio de acceso a la cabina tiene una anchura libre mínima de 0,85 m.
- Los elementos para impedir el paso de vehículos están separados por una distancia mínima de 0,90 m. y tienen una altura mínima de 0,80 m.
- En gradas y zonas de espectadores, la plaza de un espectador para usuarios en silla de ruedas tiene unas dimensiones mínimas de 0,80 m. de anchura y 1,20 m. de profundidad.
- Los pulsadores se situarán a una altura máxima de 1,40 m.
- Los soportes verticales de señales y semáforos tienen una sección de cantos redondeados.
- Los semáforos serán acústicos y han de emitir una señal sonora indicadora del tiempo de paso de peatones, a petición del usuario mediante un mando a distancia.

1.3.3.- Elementos de protección y señalización para las obras en la vía pública.

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

- Los andamios, zanjas y cualquier tipo de obras en la vía pública deben señalizarse y protegerse mediante barreras estables y continuadas que permanecerán iluminadas toda la noche.
- Se colocarán los 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 de iluminación mínima de 10 lux para advertir la presencia de obstáculos o desniveles.
- Cuando por motivo de obras haya andamios por las vías públicas, deberá garantizarse un tránsito correcto para viandantes libre de obstáculos, con un espacio libre de anchura de 1 m. como mínimo y a una altura de 2,10 m. mínimo.

ÍNDICE

ÍNDICE

TÍTULO I. GENERALIDADES.	2
<u>CAPÍTULO 1. MARCO FÍSICO.</u>	2
1.1.1 Ámbito	2
1.1.2 Desarrollo del POM.	2
1.1.3 Competencias.	2
<u>CAPÍTULO 2. PRELIMINARES.</u>	3
SECCIÓN 1. ABREVIATURAS.	3
1.2.1 Significados.	3
SECCIÓN 2. RÉGIMEN Y DESARROLLO DEL POM.	4
1.2.2 Planeamiento anterior.	4
1.2.3 Marco jurídico.	4
1.2.4 Documentos del POM.	4
1.2.5 Vigencia.	5
1.2.6 Modificaciones.	5
1.2.7 Plazos.	6
1.2.8 Ejecutividad del POM.	6
1.2.9 Obligatoriedad del POM.	6
1.2.10 Suspensión del Plan de Ordenación Municipal.	6
SECCIÓN 3. PUBLICIDAD DE LA DOCUMENTACIÓN.	6
<u>Epígrafe 1. Solicitud de información.</u>	7
1.2.11 El POM como documento público.	7
<u>Epígrafe 2. Acciones y recursos y peticiones de los particulares.</u>	7
1.2.12 Solicitud de información.	7
1.2.13 Cédula urbanística.	7
1.2.14 Publicidad	7
1.2.15 Información sobre las licencias en la obra.	7
1.2.16 Acción pública.	7
1.2.17 Recursos.	7
1.2.18 Peticiones.	8
<u>Epígrafe 3. Información Pública e interpretación de documentos.</u>	8
1.2.19 Trámite de información.	8
1.2.20 Modificación de zonas verdes.	8
1.2.21 Criterios de interpretación de documentos.	8
<u>Epígrafe 4. Desarrollo del Plan de Ordenación Municipal.</u>	9
1.2.22 Figuras de planeamiento de desarrollo.	9
1.2.23 Etapas de desarrollo.	9
1.2.24 Situaciones urbanísticas	10
SECCIÓN 4. TIPOS DE ÁMBITOS Y CONDICIONES MÍNIMAS.	10
1.2.25 Definiciones.	10
1.2.26 Nuevas delimitaciones.	11
<u>CAPÍTULO 3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.</u>	12
SECCIÓN 1. SUELO URBANO.	12
1.3.1 Definición.	12
1.3.2 Terrenos que forman el Suelo Urbano.	12
1.3.3 Categorías de Suelo Urbano.	12
SECCIÓN 2. SUELO URBANIZABLE.	12
1.3.4 Definición.	12
1.3.5 División del Suelo Urbanizable.	12
SECCIÓN 3. SUELO RÚSTICO.	12
1.3.6 Definición.	12
1.3.7 Categorías.	13
1.3.8 Infraestructuras y Sistemas Generales.	13
<u>CAPÍTULO 4. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN</u>	14
1.4.1 Niveles funcionales de ordenación	14
1.4.2 Determinaciones de Ordenación Estructural	14

1.4.3	Determinaciones de Ordenación Detallada	15
TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....		16
CAPÍTULO 1. EL SUELO URBANO.....		16
SECCIÓN 1. PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO.....		16
Epígrafe 1. Requisitos para las actuaciones.....		16
2.1.1	Los Programas de Actuación Urbanizadora	16
2.1.2	Adquisición del derecho a edificar	16
2.1.3	Nivel insuficiente de urbanización en SU.....	16
2.1.4	Estudio de Detalle para completar definiciones.....	16
2.1.5	Casos en que es necesario un Plan Especial.....	16
2.1.6	Modificación de la Ordenación Estructural y/o Detallada por los PERM.....	17
Epígrafe 2. Gestión del Plan de Ordenación Municipal en Suelo Urbano.....		17
2.1.7	Ámbitos con Propuesta de Ordenación Detallada.....	17
2.1.8	Desviaciones en la medición de un Ámbito.....	17
2.1.9	Contenido de un PE que modifique una Propuesta de Ordenación Detallada.....	17
2.1.10	Proyecto de Reparcelación.....	17
Epígrafe 3. Intensidades y aprovechamientos del Suelo Urbano.....		18
2.1.11	Definición de conceptos.....	18
SECCIÓN 2. EJECUCIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL EN SUELO URBANO....		18
Epígrafe 1. Generalidades.....		18
2.1.12	El Proyecto de Urbanización.....	18
2.1.13	Determinaciones de un PU.....	19
Epígrafe 2. Documentación y condiciones.....		20
2.1.14	Contenido documental de un PU.....	20
2.1.15	Otros requisitos del PU.....	20
Epígrafe 3. Ejecución de las obras de urbanización.....		21
2.1.16	PU conjunto con el de edificación.....	21
2.1.17	Protección del suelo.....	21
2.1.18	Recepción	21
CAPÍTULO 2. EL SUELO URBANIZABLE.....		22
SECCIÓN 1. PLANEAMIENTO EN EL SUELO URBANIZABLE.....		22
Epígrafe 1. Sectorización.....		22
2.2.1	Sectores.....	22
2.2.2	Los programas de Actuación Urbanizadora.....	22
Epígrafe 2. Planes Parciales: requisitos, documentación, condiciones particulares.....		22
2.2.3	Requisitos.....	22
2.2.4	Modificaciones.....	23
SECCIÓN 2. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO EN EL SUELO URBANIZABLE.....		23
Epígrafe 1. Proyectos de Urbanización: requisitos mínimos, documentación.....		23
2.2.5	Contenido del PU.....	23
2.2.6	Naturaleza del PU.....	24
2.2.7	Flexibilidad de diseño a través del PU.....	24
2.2.8	Prelación.....	24
Epígrafe 2. Ejecución de los Sistemas Locales y Generales.....		24
2.2.9	Urbanización de los SS LL.....	24
2.2.10	Redacción de planes y su coste.....	24
CAPÍTULO 3. EL SUELO RÚSTICO.....		26
SECCIÓN 1. ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO.....		26
2.3.1	Aprovechamiento.....	26
2.3.2	Parcelaciones rústicas.....	26
2.3.3	Prohibición de parcelaciones urbanísticas en Suelo Rústico.....	26
2.3.4	Núcleo de población.....	27
2.3.5	Usos admitidos y prohibidos.....	27
2.3.6	Carácter de las limitaciones.....	27

2.3.7	Actos sujetos a calificación urbanística.....	28
2.3.8	Normas concurrentes.	28
2.3.9	Desarrollo por Planes Especiales.....	28
SECCIÓN 2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.....		28
<u>Epígrafe 1. Obras, instalaciones y edificaciones permitidas.....</u>		28
2.3.10	Obras permitidas y prohibidas..	28
2.3.11	Licencia y calificación urbanística.	29
2.3.12	Otras autorizaciones administrativas.	29
2.3.13	Planes Especiales.	29
2.3.14	Protección del dominio público.....	30
<u>Epígrafe 2. Edificaciones e Instalaciones de Explotaciones Agrarias.....</u>		30
2.3.15	Instalaciones de explotaciones agrarias.	30
2.3.16	Licencia municipal y calificación urbanística.	30
2.3.17	Unidad mínima de cultivo y parcela mínima.	30
2.3.18	Condiciones de uso y edificación.	30
<u>Epígrafe 3. Edificaciones e instalaciones excepcionales.....</u>		31
2.3.19	Licencia y calificación urbanística.	31
2.3.20	Legitimación expresa.....	31
2.3.21	Tipos.	31
2.3.22	Condiciones de parcela.	32
2.3.23	Normativa e Instrucciones Específicas.....	32
2.3.24	Actuaciones sobre edificaciones existentes.....	32
SECCIÓN 3. ASENTAMIENTOS RURALES.		32
2.3.25	Definición.	32
2.3.26	Ordenación de los asentamientos rurales.....	32
 TÍTULO III. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO.....		33
 <u>CAPÍTULO 1- GENERALIDADES.....</u>		33
3.1.1	Colaboración de los particulares en el proceso de planeamiento.....	33
3.1.2	Transmisiones.	33
3.1.3	Entidades colaboradoras.	33
 <u>CAPÍTULO 2. EL SUELO URBANO.....</u>		34
SECCIÓN 1. DERECHOS Y DEBERES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO URBANO.....		34
3.2.1	Derechos.	34
3.2.2	Deberes.	34
SECCIÓN 2. DERECHOS Y DEBERES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DE EDIFICIOS.....		35
3.2.3	Derechos.	35
3.2.4	Deberes.	35
SECCIÓN 3. MODIFICACIONES CATASTRALES EN SUELO URBANO.....		35
3.2.5	Parcelaciones de solares.	35
3.2.6	Prohibición de reparcelación discontinua para regularizar solares inedificables.....	36
 <u>CAPÍTULO 3. EL SUELO URBANIZABLE.....</u>		37
3.3.1	Derechos.	37
3.3.2	Deberes.	37
 <u>CAPÍTULO 4. EL SUELO RÚSTICO.....</u>		38
3.4.1	Derechos.	38
3.4.2	Deberes.	38
 TÍTULO IV. TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO.....		39
 <u>CAPÍTULO 1. GENERALIDADES.....</u>		39
SECCIÓN 1. ACTOS Y SUJETOS SOMETIDOS A CONCESIÓN DE LICENCIA.....		39

4.1.1	Actos sometidos al requisito de licencia.....	39
4.1.2	Inicio de actos regulados mediante licencia.....	40
SECCIÓN 2. TRAMITACIÓN DE LICENCIAS, INSPECCIÓN Y PUBLICIDAD.....		40
4.1.3	Procedimiento General y Específico del otorgamiento de licencias.....	40
4.1.3.1	Licencias de parcelación.....	40
4.1.3.2	Licencias de obras.....	41
4.1.3.3	Licencias de primera utilización.....	42
4.1.3.4	Licencias de usos y actividades.....	42
4.1.4	Concesión por acto presunto.....	42
4.1.5	Recursos.....	42
4.1.6	Subsanación de reparos.....	42
4.1.7	Modificación de la licencia.....	43
4.1.8	Licencia con proyecto básico.....	43
4.1.9	Inspección.....	43
4.1.10	Acta de Replanteo Previo.....	43
4.1.11	Exhibición de modelo municipal.....	43
4.1.12	Vigencia.....	44
4.1.13	Caducidad y renovación de la licencia.....	44
4.1.13.1	Obligaciones del titular de la licencia.....	44
4.1.14	Incumplimiento de plazos parciales.....	45
4.1.15	Solicitud de nueva licencia.....	45
4.1.16	Subsanación de defectos.....	45
4.1.17	Obras con licencia caducada.....	45
4.1.18	Restauración del orden.....	45
SECCIÓN 3. LICENCIAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.....		46
4.1.19	Régimen de fuera de ordenación.....	45
4.1.20	Áreas remitidas a planeamiento especial o catálogos.....	46
4.1.21	Alturas, fondos parcela mínima.....	46
4.1.22	Enajenaciones.....	46
4.1.23	Obras autorizables.....	46
4.1.24	Obras de armonización con estas Normas.....	47
4.1.25	Documentación.....	47
SECCIÓN 4. PROCEDIMIENTO.....		47
4.1.26	Modalidades.....	47
4.1.27	Zonas de Aplicación Directa (I).....	47
4.1.28	Zonas con Propuesta de Ordenación Detallada (II).....	48
4.1.29	Zonas remitidas a Planeamiento de Desarrollo (III).....	48
 CAPÍTULO 2. LICENCIAS EN SUELO RÚSTICO.....		49
4.2.1	Actos sujetos a licencia municipal.....	49
4.2.2	Actos que requieren calificación urbanística.....	49
4.2.3	Procedimiento de concesión de licencias en suelo rústico.....	49
4.2.4	Licencia sobre elementos incluidos en la Carta Arqueológica.....	49
 TÍTULO V. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES REGULADORAS DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS DIFERENTES USOS DEL SUELO Y DE LAS EDIFICACIONES.....		50
 CAPÍTULO 1. DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.....		50
5.1.1	Significado.....	50
SECCIÓN 1. ALINEACIONES Y RASANTES.....		50
5.1.2	Alineación oficial.....	50
5.1.3	Alineación exterior a espacios públicos.....	50
5.1.4	Alineación interior.....	50
5.1.5	Alineación fija de fachada.....	50
5.1.6	Rasante oficial.....	51
5.1.7	Rasante natural de los solares.....	51
5.1.8	Retranqueo a fachada.....	51

5.1.9	Retranqueo a lindero.....	51
5.1.10	Chaflán.	51
	SECCIÓN 2. FRENTE DE SOLAR.	51
5.1.11	Definición.	51
5.1.12	Frente mínimo.....	52
	SECCIÓN 3. FONDO EDIFICABLE.	52
5.1.13	Definición.	52
5.1.14	Fondo máximo edificable.	52
	SECCIÓN 4. PARCELA NETA. PARTE DE PARCELA (O DE SOLAR) EDIFICABLE.	52
5.1.15	Definición.	52
	SECCIÓN 5. SUPERFICIES.	52
5.1.16	Superficie ocupada.	52
5.1.17	Superficie máxima construible (superficie total edificada).	53
5.1.18	Coficiente de edificabilidad.....	53
5.1.19	Superficie libre.....	53
5.1.20	Patio de parcela o de luces.	53
5.1.21	Patio de manzana.	53
5.1.22	Patio inglés.	54
5.1.23	Ático.....	54
5.1.24	Plazas, jardines y otros espacios libres al servicio del Ámbito de Actuación	54
	SECCIÓN 6. ALTURAS.	54
5.1.25	Definición de altura libre.	54
5.1.26	Altura mínima libre de plantas.	54
5.1.27	Altura máxima libre.	54
5.1.28	Forjados.	55
5.1.29	Altura máxima de la edificación.....	55
5.1.30	Altura mínima de la edificación	55
5.1.31	Arista de Coronación	55
5.1.32	Procedimiento de medición	55
5.1.33	Solares con frente a dos calles de rasante distinta, cuyos tramos de alineación no se intersecan	56
5.1.34	Solares con más de un frente a calles cuyos trams de alineación forman esquina... ..	56
5.1.35	Identificación de la altura máxima de la edificación.....	56
5.1.36	Altura expresada en número de plantas.....	56
	SECCIÓN 7. EDIFICACIÓN DE PARCELA.	56
5.1.37	Definición.	56
5.1.38	Edificación principal.	56
5.1.39	Edificación Secundaria.....	57
5.1.40	Altura máxima de la Edificación Secundaria.....	57
5.1.41	Edificación sobre rasante.....	57
5.1.42	Edificación bajo rasante.....	57
5.1.43	Edificación bajo cubierta.....	57
	SECCIÓN 8. BALCONES, TERRAZAS, MIRADORES Y CUERPOS CERRADOS VOLADOS.	57
5.1.44	Balcones.....	57
5.1.45	Terrazas.....	57
5.1.46	Miradores.	58
5.1.47	Cuerpos cerrados volados.	58
5.1.48	Porches	58
	SECCIÓN 9. TOLDOS, MARQUESINAS, CORNISAS Y SALIENTES.	58
5.1.49	Definición.	58
5.1.50	Toldos.....	59
5.1.51	Marquesinas.....	59
5.1.52	Cornisas y aleros.....	59
5.1.53	Otros salientes.....	59
	SECCIÓN 10. PUBLICIDAD EN LOS EDIFICIOS.	59
5.1.54	Condiciones de los elementos publicitarios.....	59
5.1.55	Publicidad en medianerías.....	60
5.1.56	Muestras.....	60
5.1.57	Banderines.	60
5.1.58.	Instalaciones de Telecomunicaciones.....	60

<u>CAPÍTULO 2. NATURALEZA DE LOS USOS</u>	61
5.2.1 Niveles de desagregación de usos.....	61
5.2.2 Usos globales de los ámbitos de planeamiento.....	61
5.2.3 Usos pormenorizados de la edificación.....	61
5.2.4 Naturaleza de los usos.....	61
5.2.5 Uso mayoritario.....	62
5.2.6 Usos compatibles.....	62
5.2.7 Usos prohibidos.....	62
5.2.8 Usos permitidos.....	62
5.2.9 Categorías y situaciones de los usos y de las edificaciones.....	63
5.2.10 Aplicación de las Zonas de Ordenanza en el suelo urbano.....	63
5.2.11 Aplicación de las Zonas de Ordenanza en Suelo Urbanizable.....	63
5.2.12 Aplicación de las Normas Urbanísticas reguladoras de la ordenación del Suelo Rústico.....	63
5.2.13 Barreras arquitectónicas.....	63
<u>CAPÍTULO 3. DESGLOSE DEL USO GLOBAL RESIDENCIAL</u>	65
SECCIÓN 1. USO RESIDENCIAL	65
5.3.1 Definición, dimensión y programa mínimo.....	65
5.3.2 Usos Pormenorizados. Desagregación.....	65
5.3.3 Condiciones de las viviendas.....	66
5.3.4 Viviendas para minusválidos.....	66
5.3.5 Plazas de estacionamiento.....	66
<u>CAPITULO 4. DESGLOSE DEL USO GLOBAL TERCIARIO</u>	67
SECCIÓN 1. USO TERCIARIO	67
5.4.1 Definición.....	67
5.4.2 Usos Pormenorizados. Desagregación.....	67
5.4.3 Condiciones de los locales.....	68
5.4.4 Plazas de estacionamiento de vehículos.....	69
5.4.5 Locales con uso fuera de ordenación.....	69
5.4.6 Campamentos de turismo.....	69
5.4.7 Condiciones generales del uso y del diseño de los Campamentos de turismo.....	69
<u>CAPITULO 5. DESGLOSE DEL USO GLOBAL INDUSTRIAL</u>	71
SECCIÓN 1. INDUSTRIA	71
5.5.1 Definición.....	71
5.5.2 Usos Pormenorizados. Desagregación.....	71
5.5.3 Situación relativa.....	72
5.5.4 Actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.....	72
5.5.5 Estudios de impacto.....	73
5.5.6 Límites máximos admisibles para cada grupo.....	73
5.5.7 Plazas de estacionamiento de vehículos.....	73
SECCIÓN 2. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	74
5.5.8 Definición y limitaciones.....	74
5.5.9 Condiciones generales.....	74
5.5.10 Actividades industriales fuera de ordenación.....	75
<u>CAPITULO 6. DESAGREGACIÓN DEL USO GLOBAL DOTACIONAL</u>	76
5.6.1 Definición.....	76
5.6.2 Usos Pormenorizados.....	76
SECCIÓN 1. USO DE EQUIPAMIENTO (DE)	76
5.6.3 Definición.....	76
5.6.4 Desagregación del uso dotacional pormenorizado de Equipamientos.....	76
5.6.5 Condiciones de los locales de los Grupos I y II de los usos DEDU,D-CU-DE y DSA..	77
5.6.6 Condiciones de las actividades e instalaciones del Grupo I del Uso DEIS.....	78
5.6.7 Condiciones de las estaciones de servicio de suministro de carburantes.....	78
SECCIÓN 2. USO DE COMUNICACIONES (DC)	78

5.6.8	Definición	78
5.6.9	Desagregación del uso dotacional pormenorizado de Comunicaciones.....	78
5.6.10	Condiciones de los espacios para estacionamiento	78
5.6.11	Condiciones de los centros de transporte de viajeros y mercancías	79
5.6.12	Condiciones de ocupación bajo rasante	79
5.6.13	Condiciones de ocupación sobre rasante.....	79
5.6.14	Dimensiones de las calzadas.....	80
5.6.15	Condiciones específicas de las calles compartidas o de coexistencia	80
5.6.16	Condiciones específicas de los espacios rodados privados.....	81
5.6.17	Dimensiones y características de las sendas peatonales	81
5.6.18	Pavimentaciones	82
5.6.19	Franjas de reserva.....	82
5.6.20	Aparcamientos públicos.....	83
SECCIÓN 3. USO DE ZONAS VERDES (DV)		83
5.6.21	Definición	83
5.6.22	Desagregación del uso dotacional pormenorizado de Zonas Verdes.....	83
5.6.23	Condiciones	83
SECCIÓN 4. USO CAMPO DE GOLF.....		84
5.6.24	Definición	84
5.6.25	Condiciones generales de uso y diseño.....	84
<u>CAPÍTULO 7. CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD E HIGIENE EN LA EDIFICACIÓN.</u>		86
5.7.1	Condiciones generales: obligación de solicitar licencia.	86
5.7.2	Protección contra incendios y pánico.	85
5.7.3	Aislamientos.	87
5.7.4	Supresión de barreras arquitectónicas.....	87
5.7.5	Vertidos	87
5.7.6	Instalaciones eléctricas	88
5.7.7	Instalaciones de telecomunicación.....	88
<u>CAPITULO 8. CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS Y MEDIOAMBIENTALES DE LA EDIFICACIÓN.</u>		89
SECCIÓN 1. CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS.....		89
5.8.1	Principios generales.	89
5.8.2	Clasificación.	89
5.8.3	Modalidades de aplicación de las condiciones estéticas.....	89
5.8.4	Tendidos aéreos.....	90
5.8.5	Instalaciones en los edificios.....	90
5.8.6	Tratamiento de los parametros.....	90
5.8.7	Materiales.....	90
SECCIÓN 2. CONDICIONES PARTICULARES ESTÉTICAS.....		90
<u>Epígrafe1. Grupo I Edificación en suelo urbano y urbanizable</u>.....		90
5.8.8	Remisión al POM.	91
5.8.9	Parametros verticales de la edificación	91
5.8.10	Pavimentos.	91
5.8.11	Cubiertas, Cerramientos y Celosías.....	91
5.8.12	Construcciones por encima de la altura.....	92
5.8.13	Pavimentación de espacios libres privados.....	92
5.8.14	Pavimentación de los espacios públicos.	92
5.8.15	Jardinería de los espacios públicos.....	92
5.8.16	Mobiliario urbano y elementos de servicio.	92
<u>Epígrafe 2. Grupo II. Construcciones en suelo rústico</u>		93
5.8.17	Materiales e integración en el entorno.....	93
SECCIÓN 3. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL.....		93
5.8.18	Oportunidad.....	93
5.8.19	Fines	93
5.8.20	Método.....	93

5.8.21 Resolución.....	94
<u>CAPITULO 9. CONDICIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y DEL PAISAJE.</u> 95	
SECCIÓN 1. INTRODUCCIÓN, OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE. 95	
5.9.1 Objeto.....	95
5.9.2 Efectos de la inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT).....	95
SECCIÓN 2. NIVELES DE PROTECCIÓN DE LOS CATÁLOGOS DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS. 95	
5.9.3 Grado 1º: Protección integral	95
5.9.4 Grado 2º: Protección parcial	96
5.9.5 Grado 3º: Protección ambiental.....	97
SECCIÓN 3. DEFINICIÓN DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS SOBRE BIENES CATALOGADOS	
5.9.6 Obras sobre bienes catalogados	97
5.9.7 Obras de mantenimiento.....	98
5.9.8 Obras de consolidación.....	98
5.9.9 Obras de recuperación	98
5.9.10 Obras de acondicionamiento	99
5.9.11 Obras de reestructuración	99
5.9.12 Obras de ampliación	100
SECCIÓN 4. INFRACCIONES Y MODIFICACIONES	
5.9.13 Infracciones.....	100
5.9.14 Modificaciones del catálogo.....	101
SECCIÓN 5. PROTECCIÓN DEL PAISAJE	
5.9.15 Medidas protectoras del paisaje y de la cubierta vegetal que lo condiciona.....	101
<u>CAPITULO 10. CONDICIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.</u> 103	
5.10.1 Normativa sectorial a aplicar.....	103
<u>CAPITULO 11. CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DE SISTEMAS Y RECURSOS, Y PARA LA SEGURIDAD DE LAS INSTALACIONES PELIGROSAS</u>	
SECCIÓN 1. CARRETERAS	
5.11.1 Legislación aplicable.....	104
5.11.2 Bandas de protección.....	104
5.11.3 Determinaciones complementarias.....	105
SECCIÓN 3. VIAS PECUARIAS	
5.11.4 Descripción.....	107
5.11.5 Deslinde.....	107
5.11.6 Distancia de cerramiento en vías sin deslindar y medidas preventivas.....	107
SECCIÓN 4. ENERGÍA ELÉCTRICA, MEDIA Y ALTA TENSIÓN	
5.11.7 Servidumbre de paso. Protección de avifauna.....	107
5.11.8 Distancias de árboles y edificios. Método de cálculo.....	107
SECCIÓN 5. ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO, REGADÍO	
5.11.9 Franja de servicio.....	108
5.11.10 Redes de regadío.....	108
SECCIÓN 6. CURSOS FLUVIALES	
5.11.11 Servidumbres.....	108
5.11.12 Situación transitoria.....	109
5.11.13 Modificaciones y actuaciones en los cauces.....	109
5.11.14 Preservación de hábitats protegidos.....	110
SECCIÓN 7. AGUAS SUBTERRÁNEAS	
5.11.15 Servidumbres y alumbramientos.....	110
5.11.16 Licencias y proyectos.....	110
5.11.17 Inscripción en el Registro de Aguas.....	110
SECCIÓN 8. CEMENTERIOS	
5.11.18 Ubicación de nuevos cementerios y ampliaciones del existente.....	111
5.11.19 Interpretación de la distancia a considerar.....	111
5.11.20 Afección sobre modificaciones de planeamiento y viviendas en suelo rústico	111

SECCIÓN 9. AEROGENERADORES	111
5.11.21 Legislación Aplicable.....	111
5.11.22 Áreas restringidas.....	111
5.11.23 Limitaciones de densidad y Tramitación.....	111
SECCIÓN 10. LA ACTIVIDAD AGROPECUARIA	112
5.11.24 Normas sectoriales para la actividad agropecuaria	112
SECCIÓN 11. TELECOMUNICACIONES	113
5.11.25 Legislación aplicable	113
5.11.26 Procedimiento para la instalación de infraestructuras de Radiocomunicación	113
5.11.27 Características de las Infraestructuras de las redes de comunicación electrónica .	114

TÍTULO VI. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO (SU) Y DEL SUELO URBANIZABLE (SUB) CON ORDENACIÓN DETALLADA CONTENIDA EN ESTE POM (CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA)	115
--	-----

<u>CAPÍTULO 1. DEFINICIONES.</u>	115
6.1.1 Modalidad de las definiciones.	115
6.1.2 Descripción del Código.	115
6.1.3 Transformación.	116

<u>CAPÍTULO 2. ZONA DE ORDENANZA 11 : RESIDENCIAL INTENSIVA.</u>	118
6.2.1 Definición.	118
6.2.2 Alineaciones y rasantes.	118
6.2.3 Retranqueos y fondo edificable.....	119
6.2.4 Parcela mínima.	119
6.2.5 Frentes de parcela.....	119
6.2.6 Superficie de ocupación máxima.	119
6.2.7 Alturas de la edificación.	120
6.2.8 Edificabilidad.	120
6.2.9 Condiciones estéticas.....	120
6.2.10 Plazas de estacionamiento.....	121
6.2.11 Desglose de los usos globales de la edificación.....	121

<u>CAPÍTULO 3. ZONA DE ORDENANZA 12 : RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ALTA DENSIDAD.</u>	123
6.3.1 Definición.	123
6.3.2 Alineaciones y rasantes.	123
6.3.3 Retranqueos mínimos.....	124
6.3.4 Parcela mínima.	124
6.3.5 Frentes de parcela.....	125
6.3.6 Superficie de ocupación máxima.	125
6.3.7 Alturas de la edificación.	125
6.3.8 Edificabilidad.	125
6.3.9 Plazas de estacionamiento.....	126
6.3.10 Desglose de los usos globales de la edificación.....	126

<u>CAPÍTULO 4. ZONA DE ORDENANZA 13 : RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN BAJA DENSIDAD.</u>	128
6.4.1 Definición.	128
6.4.2 Alineaciones y rasantes.	128
6.4.3 Retranqueos mínimos.....	129
6.4.4 Parcela mínima.	129
6.4.5 Frentes de parcela.....	130
6.4.6 Superficie de ocupación máxima.	130
6.4.7 Alturas de la edificación.	130
6.4.8 Edificabilidad.	130
6.4.9 Plazas de estacionamiento.....	130
6.4.10 Desglose de los usos globales de la edificación.....	131

<u>CAPÍTULO 5. ZONA DE ORDENANZA 14 : RESIDENCIAL EN BLOQUE ABIERTO.</u>	133
6.5.1 Definición.	133
6.5.2 Alineaciones y rasantes.	133
6.5.3 Retranqueos mínimos.	133
6.5.4 Parcela mínima.	133
6.5.5 Frentes de parcela.	134
6.5.6 Superficie de ocupación máxima.	134
6.5.7 Alturas de la edificación.	134
6.5.8 Edificabilidad.	134
6.5.9 Plazas de estacionamiento.	134
6.5.10 Desglose de los usos globales de la edificación.	134
<u>CAPÍTULO 6. ZONA DE ORDENANZA 15 : RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA.</u>	136
6.6.1 Definición.	136
6.6.2 Alineaciones y rasantes.	136
6.6.3 Retranqueos mínimo y fondo máximo edificable.	136
6.6.4 Parcela mínima.	136
6.6.5 Frentes de parcela.	136
6.6.6 Superficie de ocupación máxima.	136
6.6.7 Alturas de la edificación.	137
6.6.8 Edificabilidad.	137
6.6.9 Plazas de estacionamiento.	137
6.6.10 Desglose de los usos globales de la edificación.	137
<u>CAPÍTULO 7. ZONA DE ORDENANZA 16 : RESIDENCIAL EN CONDOMINIO.</u>	139
6.7.1 Definición.	139
6.7.2 Alineaciones y rasantes.	139
6.7.3 Retranqueos.	139
6.7.4 Parcela mínima.	139
6.7.5 Frentes de parcela.	139
6.7.6 Superficie de ocupación máxima.	139
6.7.7 Alturas de la edificación.	139
6.7.8 Edificabilidad.	140
6.7.9 Plazas de estacionamiento.	140
6.7.10 Desglose de los usos globales de la edificación.	140
<u>CAPÍTULO 8. ZONA DE ORDENANZA 21 : COMERCIAL.</u>	142
6.8.1 Definición.	142
6.8.2 Alineaciones y rasantes.	142
6.8.3 Retranqueos.	142
6.8.4 Parcela mínima.	143
6.8.5 Frentes de parcela.	143
6.8.6 Superficie de ocupación máxima.	143
6.8.7 Alturas de la edificación.	144
6.8.8 Edificabilidad.	144
6.8.9 Condiciones de diseño.	144
6.8.10 Plazas de estacionamiento.	144
6.8.11 Desglose de los usos globales de la edificación.	144
<u>CAPÍTULO 9. ZONA DE ORDENANZA 31 : PRODUCTIVO INTENSIVO.</u>	146
6.9.1 Definición.	146
6.9.2 Alineaciones y rasantes.	146
6.9.3 Retranqueos.	146
6.9.4 Parcela mínima.	147
6.9.5 Frentes de parcela.	147
6.9.6 Superficie de ocupación máxima.	147
6.9.7 Alturas de la edificación.	147
6.9.8 Edificabilidad.	148
6.9.9 Condiciones de diseño.	148
6.9.10 Plazas de estacionamiento.	148

6.9.11	Desglose de los usos globales de la edificación.....	148
<u>CAPÍTULO 10. ZONA DE ORDENANZA 32 : PRODUCTIVO EXENTO</u>		
6.10.1	Definición.	150
6.10.2	Alineaciones y rasantes.	150
6.10.3	Retranqueos.....	150
6.10.4	Parcela mínima.	151
6.10.5	Frentes de parcela.....	151
6.10.6	Superficie de ocupación máxima.	151
6.10.7	Alturas de la edificación.	151
6.10.8	Edificabilidad.	151
6.10.9	Edificabilidad.	152
6.10.10	Plazas de estacionamiento.....	152
6.10.11	Desglose de los usos globales de la edificación.....	152
<u>CAPÍTULO 11. ZONA DE ORDENANZA 41 : EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS</u>		
6.11.1	Definición.	154
6.11.2	Alineaciones y rasantes	154
6.11.3	Retranqueos.....	154
6.11.4	Parcela mínima.	154
6.11.5	Frentes de parcela.....	154
6.11.6	Superficie de ocupación máxima.	154
6.11.7	Alturas de la edificación.	155
6.11.8	Edificabilidad.	155
6.11.9	Plazas de estacionamiento.....	155
6.11.10	Desglose de los usos de la edificación y las instalaciones.....	155
<u>CAPÍTULO 12. ZONA DE ORDENANZA 42 : ESPACIOS LIBRES</u>		
6.12.1	Definición.	157
6.12.2	Alineaciones y rasantes.	157
6.12.3	Retranqueos.....	157
6.12.4	Parcela mínima.	157
6.12.5	Frentes de parcela.....	157
6.12.6	Superficie de ocupación máxima.	157
6.12.7	Alturas de la edificación.	157
6.12.8	Edificabilidad	157
6.12.9	Desglose de los usos globales de la edificación	157
TÍTULO VII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO (SR)		
<u>CAPÍTULO 1. CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN: SUBCATEGORÍA 51, PROTECCIÓN NATURAL</u>		
7.1.1	Definición.	159
7.1.2	Retranqueos.....	159
7.1.3	Superficie mínima.....	159
7.1.4	Superficie de ocupación máxima.	160
7.1.5	Alturas de la edificación.	161
7.1.6	Edificabilidad.	161
7.1.7	Actos permitidos y autorizables	161
7.1.8	Desglose de los usos permitidos y prohibidos	162
<u>CAPÍTULO 2. CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN: SUBCATEGORÍA 52, PROTECCIÓN AMBIENTAL</u>		
7.2.1	Definición.	164
7.2.2	Retranqueos.....	164
7.2.3	Superficie mínima.....	164
7.2.4	Superficie de ocupación máxima.	165
7.2.5	Alturas de la edificación.	165

7.2.6	Edificabilidad.....	165
7.2.7	Actos permitidos con y sin calificación urbanística	166
7.2.8	Desglose de los usos.....	166

CAPÍTULO 3. CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL

<u>PROTECCIÓN: SUBCATEGORÍA 53, PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA O DE ENTORNO</u>		169
7.3.1	Definición.....	169
7.3.2	Retranqueos.....	169
7.3.3	Superficie mínima.....	169
7.3.4	Superficie de ocupación máxima.	170
7.3.5	Alturas de la edificación.....	171
7.3.6	Edificabilidad.....	171
7.3.7	Actos permitidos con y sin calificación urbanística	171
7.3.8	Desglose de los usos.....	172

CAPÍTULO 4. CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL

<u>PROTECCIÓN: SUBCATEGORÍA 54, PROTECCIÓN ESTRUCTURAL AGRÍCOLA</u>		174
7.4.1	Definición.....	174
7.4.2	Retranqueos.....	174
7.4.3	Superficie mínima.....	174
7.4.4	Superficie de ocupación máxima.	175
7.4.5	Alturas de la edificación.....	176
7.4.6	Edificabilidad.....	176
7.4.7	Actos permitidos con y sin calificación urbanística	176
7.4.8	Desglose de los usos.....	177

CAPÍTULO 5. CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL

<u>PROTECCIÓN: SUBCATEGORÍA 55, PROTECCIÓN CULTURAL</u>		180
7.5.1	Definición.....	180

CAPÍTULO 6. CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL

<u>PROTECCIÓN: SUBCATEGORÍA 56, PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS</u>		181
7.6.1	Definición.....	181
7.6.2	Retranqueos.....	181
7.6.3	Superficie mínima.....	181
7.6.4	Superficie de ocupación máxima.	181
7.6.5	Alturas de la edificación.....	181
7.6.6	Edificabilidad.....	181
7.6.7	Actos permitidos con y sin calificación urbanística	181
7.6.8	Desglose de los usos.....	182

CAPÍTULO 7. CATEGORÍA 61 DE SUELO RÚSTICO DE RESERVA

<u>PROTECCIÓN: SUBCATEGORÍA 61, PROTECCIÓN DE RESERVA</u>		184
7.7.1	Definición.....	184
7.7.2	Retranqueos.....	184
7.7.3	Superficie mínima.....	184
7.7.4	Superficie de ocupación máxima.	185
7.7.5	Alturas de la edificación.....	187
7.7.6	Edificabilidad.....	187
7.7.7	Actos permitidos con y sin calificación urbanística	187
7.7.8	Desglose de los usos.....	188

ANEXO I A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

<u>ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN</u>		190
--	--	------------

