BOLETÍN OFICIAL
DE LA PROVINCIA DE ALBACETE

Viernes 7 de Mayo, 2004 **Suplemento al número 53**

S U M A R I O *Pág.*

Administración Local
Ayuntamiento de: *Villamalea* *1*

• ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE VILLAMALEA
NORMAS URBANÍSTICAS

Aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 29 de enero de 2004, el Plan de Ordenación Municipal de Villamalea, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, por medio del presente se hace público el texto íntegro de las Normas Urbanísticas del mencionado Plan de Ordenación Municipal:

Plan de Ordenación Municipal
Normas Urbanísticas
Documento de aprobación definitiva
(29 de enero de 2004)
Título I
Generalidades
Capítulo 1. Marco físico

1.1.1 Ambito.

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

1.1.2 Desarrollo del POM.

El desarrollo y ejecución de este Plan de Ordenación Municipal corresponde al Ayuntamiento de Villamalea, 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.

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.

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,

1/1992, de 26 de Junio (parcialmente derogado).

–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 *BOCAM* el 25/1/2003, en vigor desde el 25/3/2003. Las referencias a la LOTAU se entienden hechas al documento modificado y, en su momento, al texto refundido una vez éste haya sido elaborado, aprobado y publicado.

–RP: Reglamento de Planeamiento de la LS.

–RG: Reglamento de Gestión de la LS.

–RD: Reglamento de Disciplina Urbanística de la LS.

–POM: Plan de Ordenación municipal.

–PP: Plan Parcial.

–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 Urbanizable.

–PERI: Plan Especial de Reforma Interior.

–UG: Unidad de Gestión.

–LRJ y PAC: Ley del Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común.

Sección 2. Régimen y desarrollo del Plan de Ordenación Municipal

1.2.2 Planeamiento anterior.

El presente texto del Plan de Ordenación Municipal (POM) viene a sustituir a las anteriores Normas Subsidiarias de Planeamiento (vigentes hasta la aprobación definitiva de este documento de planeamiento) las cuales fueron aprobadas con fecha 30 de marzo de 1984. A partir de la aprobación inicial de este 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.

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 a la Ley Autonómica 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en la Comunidad castellano-manchega, modificada por la Ley 1/2003. Las referencias a los Reglamentos han de entenderse hechas a los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina aprobados por RR DD 2159/1978, 3.288/78 y 2.187/1978 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.

El POM está integrado por los siguientes documentos:

1. Memoria.
2. Normas Urbanísticas.
3. Planos.

1.2.5 Vigencia.

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.

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 de la LOTAU.

1.2.6 Modificaciones.

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 en el RP para estos casos en los números 3 y 4 del artículo 154, y con lo establecido en el artículo 41 de la LOTAU. 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 de acuerdo con lo previsto en el artículo 49 de la LS y 161 y 162 del RP o normativa urbanística en su momento vigente.

1.2.7 Plazos.

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 esta no se haya producido por causas imputables a la Administración.

1.2.8 Ejecutividad del POM.

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.)*, en los términos expuestos en el artículo 42 de la LOTAU. 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.

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.

Cuando concurran circunstancias especiales debidamente advertidas por el Consejo de Gobierno 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 artículo 43 de la LOTAU y en el artículo 163 del RP y concordantes, 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.

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, en el plazo de un mes a contar de la solicitud, 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.

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 1/2000.

1.2.13 Cédula urbanística.

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

1.2.14 Publicidad.

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.

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 (artículo 201 de la LOTAU). 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.

De acuerdo con lo dispuesto en la LOTAU (artículo 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 (artículo 183 de la LOTAU), 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.

Se estará al régimen de recursos que se establezca por la JCCM en el ejercicio de su función legislativa. 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 Capítulo 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 conten-

cioso-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.

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.

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

El desarrollo de PP, ED y PU previstos en el PE , así como su modificación, se someterá a información pública durante veinte días, antes de su aprobación inicial (artículo 38 de la LOTAU).

1.2.20 Modificación de zonas verdes.

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 aprobada por la Comisión Regional de Urbanismo de la JCCM (artículo 39 de la LOTAU), previo acuerdo favorable de la Corporación Local de Villamalea, adoptado por quórum de votos favorables de la mayoría absoluta legal de conformidad con lo previsto en el artículo 47 2)i 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.

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 escrita 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.

Epígrafe 4. Desarrollo del Plan de Ordenación Municipal.

1.2.22 Figuras de planeamiento de desarrollo.

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 artículo 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.

1.2.23 Etapas de desarrollo.

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.

Son situaciones urbanísticas tipo o normales las que resultan de la ejecución completa y satisfactoria de las etapas definidas en el artículo 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.

A los efectos de establecer las condiciones específicas de las actuaciones que se realicen en el desarrollo de estas Normas Urbanísticas, se consideran los siguientes tipos de ámbitos:

a) Parcela, que es la superficie de terreno unitario desde el punto de vista de la propiedad, que resulta del proceso de desarrollo urbano.

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

c) Subpolígono.

d) Area de reparto, que 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.

e) Unidad de Actuación, que es el ámbito de ejecución del

Plan de Ordenación Municipal delimitado para a) desarrollar una actuación urbanizadora o edificatoria, b) realizar obras públicas ordinarias, y c) reestructurar la consolidación de áreas concretas que deban ser estudiadas a través de un Plan Especial de Reforma Interior (PERI). En suelo urbano, las Unidades de Actuación podrán ser discontinuas.

f) Polígono, que es el ámbito de ejecución del Plan de Ordenación Municipal en que se dividen los Sectores, y que tiene entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación; es susceptible de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del Plan de Ordenación Municipal, y hace posible la distribución de los beneficios y cargas de la urbanización; permitiendo actuaciones independientes y autosuficientes en lo que se refiere a accesibilidad, servicios urbanos, equipo y espacios libres.

g) Zona de ordenación urbanística, que es un 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.

h) 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.

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.

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 artículo 114 de la LOTAU.

Capítulo 3. Clasificación del suelo.

Sección 1. Suelo urbano

1.3.1 Definición.

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.

Según dispone el artículo 45 de la LOTAU, pertenecerán al suelo urbano:

A) Los terrenos que el planeamiento territorial y urbanístico adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por:

a) Estar ya completamente urbanizados por contar, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, con los servicios legalmente precisos para la condición de solar o, estar parcialmente urbanizados por faltar, bien alguna obra de urbanización, bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de modificación de alineaciones, siempre que la deficiencia sea subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado de los previstos en el último párrafo del número 3 del artículo 111 de esta Ley, simultánea a la del proyecto de edificación tener frente a una vía pavimentada y contar con todos los servicios urbanos (abastecimiento de agua, saneamiento y abastecimiento de energía eléctrica).

b) Prever una ordenación diferente de la existente y estar integrados en áreas ya ocupadas por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios a que se refiere la letra anterior y delimitadas, bien por Zonas de Ordenación Urbanística, bien por núcleos de población, en la forma que precisen las correspondientes Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

B) Los terrenos que, reuniendo las condiciones exigidas a las parcelas, adquieran la condición de solares por haber sido urbanizados en ejecución del planeamiento territorial y urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

1. Se clasificarán como suelo urbano consolidado por la edificación y la urbanización, los terrenos a que se refiere la letra a) del apartado A) del número anterior respecto de los cuales el planeamiento mantenga, sin incremento alguno, el aprovechamiento preexistente y los referidos en el apartado B), una vez completadas y recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización.

2. Se clasifican como suelo urbano no consolidado por la edificación y la urbanización los terrenos siguientes:

A) Los terrenos a que se refiere la letra a) del apartado A) del número 1, cuando:

a) El Plan de Ordenación Municipal o, en su caso, el planeamiento especial sobrevenido los remita a una operación de reforma interior para satisfacer alguno de los objetivos establecidos en el artículo 29 de esta Ley.

b) El planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo superior al real preexistente. Para su materialización se podrá optar por la aplicación de la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico. En el caso de inexistencia de aprovechamiento preexistente se considerará un aprovechamiento objetivo de 1 metro cuadrado construible por metro cuadrado de suelo cuando el uso mayoritario de la zona de ordenación urbanística en que se encuentren los terrenos sea el residencial, y de 0,7 metros cuadrados construibles por metro cuadrado de suelo, cuando sea el industrial o terciario.

B) Los terrenos que se refiere la letra b) de apartado A) del número 1, en los que la actividad de ejecución requerirá la previa delimitación de una unidad de actuación urbanizadora.

Epígrafe 1. División del suelo urbano.

1.3.3 Definición.

Esta clase de suelo se divide en dos categorías:

a) Suelo urbano consolidado. Se trata del suelo regulado a través de ordenanzas de aplicación directa, y que no requiere el desarrollo de instrumentos de planeamiento para la consecución de una licencia de obras.

b) Suelo urbano no consolidado. Se trata de aquellos ámbitos de suelo que no disponen de todos los servicios e infraestructuras previstos por el POM, en los que es necesario su desarrollo mediante obra pública ordinaria o, en su caso, planeamiento especial o Estudios de Detalle, y ello por carecer del grado de definición necesario que permite la

aplicación directa de la ordenanza. Esta categoría del suelo urbano se desarrolla siempre mediante Unidades de Actuación.

Sección 2. Suelo urbanizable.

1.3.4 Definición.

El suelo urbanizable (SUR) está constituido por aquellos terrenos expresamente clasificados como tales en este POM (artículo 46 de la LOTAU), 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 a través de Planes Parciales o directamente con Programas de Actuación Urbanizadora.

1.3.5 División del suelo urbanizable.

El suelo urbanizable se divide en Sectores de planeamiento (artículo 24 1.-c de la LOTAU), 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.*

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 artículo 47 de la LOTAU), siendo objeto de medidas 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.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 47 de la LOTAU, el suelo rústico queda dividido en dos categorías:

–Categoría a: Suelo rústico no urbanizable de especial Protección (SRNUP).

–Categoría b: Suelo rústico de reserva (SRR).

Los terrenos afectos a cada una de las citadas categorías se delimitan en los planos de Ordenación del POM.

1.3.8 Infraestructuras y Sistemas Generales.

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 su ejecución o ampliación se tramitarán los oportunos Planes Especiales.

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 Actuación, 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

La actual Ley de Ordenación del Territorio (Ley 2/98 LOTAU) desagrega el contenido de las determinaciones de alcance normativo en dos niveles funcionales: El de la ordenación estructural y el de la ordenación detallada. De este modo se identifican las determinaciones integrantes de la estructura fundamental, con mayor vocación de continuidad, frente a las de ámbito más urbano-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.

El presente P.O.M. (según lo dispuesto en el artículo 24 de la LOTAU) considera como ordenación estructural las siguientes determinaciones:

–Las directrices de expansión urbana.

–La clasificación del suelo.

–Delimitación preliminar de los sectores de planeamiento.

–Establecimiento del uso global mayoritario y de las densidades edificatorias.

–Señalamiento de los Sistemas Generales de Comunicaciones, Dotaciones, Equipamientos Comunitarios y Espacios Libres.

–Objetivos para la formulación de los instrumentos de desarrollo, y delimitación de categorías diferenciadas en el suelo rústico.

Estas determinaciones de Ordenación Estructural se concretan, en este POM, en los siguientes planos de ordenación:

–Clasificación del suelo urbano y urbanizable. Sistemas Generales.

–Usos globales y delimitación de los ámbitos de actuación.

–Estructura general orgánica y sistemas generales en suelo rústico.

–Afecciones en suelo rústico.

–Categorías del suelo rústico.

Por tanto, se considera Ordenación Estructural la delimitación de los sectores en suelo urbanizable, cuyo perímetro queda reflejado en planos de ordenación. Igualmente, forman parte de la Ordenación Estructural los Sistemas Generales que se detallan en los planos correspondientes. Sin embargo, el desarrollo interno y el trazado pormenorizado de la trama urbana de cada uno de los sectores se considera Ordenación Detallada.

1.4.3 Determinaciones de Ordenación Detallada.

Asimismo, y de manera análoga al artículo anterior, considera como determinaciones de Ordenación Detallada:

–La ordenación urbanística detallada complementaria a la ordenación estructural.

–La determinación de los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas.

–El régimen de las construcciones en situación de «fuera de ordenación».

En el presente POM se considera Ordenación Detallada todas las determinaciones gráficas y escritas con un carácter complementario de la Ordenación Estructural, detallada en el artículo anterior. Gráficamente se concreta en los planos siguientes:

–Calificación del suelo urbano y urbanizable.

–Códigos y alineaciones y rasantes.

–Esquema de redes de las diferentes infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento e instalaciones eléctricas).

Por escrito se detalla en los apartados correspondientes de las presentes NNUU (Título VI: Condiciones Particulares de Zona).

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

Los Programas de Actuación Urbanizadora determinan y organizan la actividad de ejecución, fijando la forma de gestión de la Unidades de Actuación. Será necesaria la elaboración de un Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo del planeamiento en Unidades de Actuación en suelo urbano.

El ámbito de actuación, los objetivos, la documentación y la formulación y promoción del PAU se atendrá a lo dispuesto en el artículo 110 de la LOTAU.

2.1.2 Adquisición del derecho a edificar.

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 dan 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.

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 EEDD para completar definiciones.

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 clave 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.

Podrá formularse un Plan Especial en desarrollo, complemento o mejora de este POM para cualquiera de las finalidades especificadas en el artículo 29 de la LOTAU. 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 P.E.

Los Planes Especiales que contemplen operaciones de reforma interior podrán modificar la ordenación estructural y/o detallada de este Plan de Ordenación Municipal, si bien, de acuerdo con el artículo 39 punto 7 de la LOTAU, 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 artículo 38 (puntos 1 y 2).

Epígrafe 2. Gestión del Plan de Ordenación Municipal en suelo urbano.

2.1.7 Ambitos con Ordenación Gráfica Vinculante (OGV).

Respecto de los ámbitos (o parte de los mismos) dotados de Ordenación Gráfica Vinculante que consten en este POM o que puedan ser posteriormente delimitados por el Ayuntamiento, tanto la documentación gráfica como las Normas Urbanísticas incluyen información suficiente como para considerar desarrollada a nivel de Estudio de Detalle la documentación necesaria para este nivel de desarrollo del Plan de Ordenación Municipal. Por lo tanto, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente, no será necesaria la tramitación del ED para los ámbitos dotados de este sistema (excepto los incluidos en Unidades de Actuación que deban desarrollar la figura de planeamiento indicada en su ficha correspondiente), siendo necesario dicho ED si su situación es la de Propuesta de Trazado o Volumetría Libre.

2.1.8 Desviaciones en la medición de un ámbito.

Cuando se produzcan discrepancias en la medición real de un ámbito, en cualquiera de sus mediciones de parcelas netas, espacios libres o superficies construidas que puedan generar alteración del aprovechamiento real del ámbito, el aprovechamiento global bruto se mantendrá inalterable.

2.1.9 Contenido de un ED.

Será necesario presentar un Estudio de Detalle para los ámbitos sometidos a Propuesta de Trazado; el cual incluirá, además de la documentación mínima exigida para estos documentos, la siguiente:

a) Justificación detallada del motivo por el cual se propone el cambio.

b) Estudio comparativo del aprovechamiento y usos, justificando que no existen alteraciones respecto de las previsiones originales.

c) Superposición de los planos de la solución inicial y la alternativa, mediante un procedimiento gráfico suficientemente claro que permita ponderar las diferencias.

d) Estudio volumétrico de la solución propuesta.

e) Plano de asoleamiento y sombras en el equinoccio y a las 12 h.

f) Plano de tratamiento de los espacios libres.

g) Estudio de la relación del ámbito con las edificaciones colindantes. No se autorizarán paramentos medianeros al descubierto que no sean tratados con una solución apta para ser percibida como terminación permanente, tanto si pertenecen al ámbito de referencia como a otras propiedades colindantes.

2.1.10 Proyecto de reparcelación.

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 prohibe la subpoligonación de los ámbitos a efectos de la reparcelación.

En el caso de que no proceda la reparcelación, el Ayuntamiento adoptará acuerdo declarándola innecesaria, a tenor de lo dispuesto en el artículo 92, 5, a) de la LOTAU.

Epígrafe 3. Intensidades y aprovechamientos del suelo urbano.

2.1.11 Definición de conceptos.

A los efectos de la determinación de las intensidades de uso admisibles en el suelo urbano, se definen los siguientes conceptos:

a) Aprovechamiento real: Es aquel que se expresa en las claves particulares para cada zona del Suelo Urbano, en términos de metros cuadrados de superficie (o metros cúbicos de volumen) edificables sobre cada metro cuadrado de parcela neta en el caso de las claves. Se formula a través de un índice de edificabilidad, el cual, aplicado sobre la super-

ficie total de un solar, arroja la superficie edificable que le corresponde.

b) Aprovechamiento global: Es el que se expresa en las Fichas de las Unidades de Actuación para cada uno de los ámbitos indicados en suelo urbano. Se formula a través de un índice de edificabilidad aplicado sobre la superficie total del ámbito.

c) Aprovechamiento tipo: Es el correspondiente a cada Area de Reparto, en los términos expuestos por la LOTAU en su artículo 71.

Sección 2. Ejecución del Plan de Ordenación Municipal en suelo urbano

Epígrafe 1. Generalidades.

2.1.12 El Proyecto de Urbanización.

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. 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 (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 del POM.

–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.

–Los proyectos de urbanización que contengan Espacios libres y zonas verdes deberán cumplir las condiciones especificadas en el artículo 5.6.6. para el uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.

–Los proyectos de urbanización deberán redactarse recogiendo todas las prescripciones de las Ordenanzas Generales de Urbanización recogidas en el Anejo II de estas Normas Urbanísticas.

2.1.13 Determinaciones de un PU.

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 de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales por separado.

–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.

Epígrafe 2. Documentación y condiciones.

2.1.14 Contenido documental de un PU.

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 simples y descompuestos.

–Pliego de condiciones técnicas y económico-adminis-

trativas 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.

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.

Epígrafe 3. Ejecución de las obras de urbanización.

2.1.16 PU conjunto con el de edificación.

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 artículo 45 de la LOTAU.

–En todo caso, y según proceda, los requisitos establecidos al efecto en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión de la LS.

2.1.17 Recepción.

Una vez concluidas las obras de urbanización, y emitido el preceptivo Certificado Final de Obra por parte de la Dirección facultativa, los Servicios Técnicos Municipales emitirán dictamen 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.

Capítulo 2. El suelo urbanizable

Sección 1. Planeamiento en el suelo urbanizable

Epígrafe 1. Sectorización.

2.2.1 Sectores.

De acuerdo con las disposiciones establecidas en el artículo 46.2 de la LOTAU, 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.

2.2.2 Los Programas de Actuación Urbanizadora

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.

El ámbito de actuación, los objetivos, la documentación y la formulación y promoción del PAU se atendrá a lo dispuesto en el artículo 110 de la LOTAU.

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

2.2.3 Requisitos.

El suelo urbanizable se desarrolla mediante Planes Parciales, excepto en los sectores en los que se asuma la ordenación detallada definida en POM, y en los que no son exigibles dichos documentos (artículo 24.2.c de la LOTAU) y en los que, existiendo ésta, no 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 de E 1/2500 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. Respecto de la superficie delimitada, 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 de la escala del Plan Parcial; manteniéndose constante el aprovechamiento lucrativo global del Sector, independientemente de la nueva superficie que resulte.

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 pro-

yecto 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.

Los Planes Parciales podrán modificar tanto la ordenación detallada como la ordenación estructural de este Plan de Ordenación Municipal, si bien, de acuerdo con el artículo 39 punto 7 de la LOTAU, en ambos casos deberán justificar la necesidad y/o conveniencia de sus mejoras, y solo en el segundo caso haber recibido, previo a su aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno, el informe de la Consejería a que hace referencia el artículo 38 (puntos 1 y 2).

Sección 2. Ejecución del planeamiento en el suelo urbanizable

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

2.2.5 Necesidad del PU.

Las determinaciones del PP se materializan en un Proyecto de Urbanización del Plan Parcial completo o de uno o varios de los polígonos en los que eventualmente pueda descomponerse, el cual será redactado bien por los servicios propios del Ayuntamiento de Villamalea, bien por los particulares.

2.2.6 Naturaleza del PU.

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 RG, 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.

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 (alineaciones, ordenación, régimen de suelo, imposibilidad de construir las previsiones de planeamiento por medios normales, etc.), se tramitará simultáneamente con el Proyecto de Urbanización la correspondiente modificación del Plan Parcial.

2.2.8 Prelación.

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 artículo 111 de la LOTAU.

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. 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.

La urbanización de los Sistemas Locales se incluirá en el correspondiente Plan Parcial de cada Sector, así como en el Proyecto o Proyectos de Urbanización que lo desarrollen. Dichos proyectos, en lo que les ataña, 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.).

Cuando la ejecución de los Sistemas Locales suponga un gasto no proporcional a la entidad de la actuación urbanística, el Estudio Económico-Financiero del Plan Parcial lo hará constar así, indicando cuál será la parte de dicha ejecución cuya financiación es atribuible al Ayuntamiento, el cual podrá hacerse cargo de los mencionados costes.

2.2.10 Redacción y ejecución de planes y su coste.

La redacción y ejecución de los Planes Especiales y Proyectos de Urbanización de los Sistemas Locales y Generales se realizará bien directamente por entidades de derecho público, bien indirectamente a través de la figura del urbanizador (artículo 116 y 117 de la LOTAU).

Para la repercusión de estos costos, si hubiera lugar, el Ayuntamiento podrá arbitrar los mecanismos contributivos que estime imprescindibles, teniendo en cuenta para la elección del sistema el carácter de los Sistemas Generales (al servicio de toda la población).

Capítulo 3. El suelo rústico

Sección 1. Actuaciones en suelo rústico

2.3.1 Aprovechamiento.

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 de la LOTAU; y en todo caso, con sujeción a las especificaciones de la clave correspondiente.

2.3.2 Parcelaciones rústicas.

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.

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 discurra 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.

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 (artículo 54,3,a de la LOTAU).

2.3.5 Usos admitidos, autorizables y prohibidos.

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 o cría de especies vegetales y animales cuya producción tenga por destino el consumo animal o humano o su aprovechamiento ornamental o industrial.

Son usos autorizables aquellos que pueden 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 prohiben 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.

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.

La ejecución en suelo rústico de todas las obras y actividades que se enumeran en el Capítulo 1, Título IV de estas Normas Urbanísticas, está sujeta a calificación urbanística, según establece el artículo 60 de la LOTAU. No están sujetos a la calificación urbanística los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

2.3.8 Normas concurrentes.

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.

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 de la LOTAU y concordantes del Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida en el suelo rústico.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales po-

drán 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 permitidas y prohibidas.

En el suelo rústico de reserva, y en el protegido donde las condiciones establecidas para cada categoría lo permitan, sólo podrán ser autorizados los siguientes tipos de instalaciones:

–Las obras y construcciones destinadas a explotaciones agrarias adecuadas a la naturaleza y destino de la finca.

–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.

–Las instalaciones y edificaciones que hayan de emplazarse en el medio rural, incluyendo entre ellas las infraestructuras básicas del territorio, los equipamientos y los Sistemas Generales.

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

En general, se prohiben 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.

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

No será necesaria la calificación urbanística previa para la concesión de licencia en el caso de las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, siempre que sean de titularidad pública y sin ánimo de lucro, ni cuando se trate de edificaciones auxiliares vinculadas a explotaciones agropecuarias. Las que no cumplan ambas condiciones deberán seguir el trámite general de las instalaciones de interés social.

2.3.12 Otras autorizaciones administrativas.

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.

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.

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.

a) Las edificaciones auxiliares que se podrán autorizar edificar en determinadas claves 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 artículo 63.1.a de la LOTAU modificada.

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) Viviendas anexas. Se podrá autorizar la edificación de viviendas familiares según lo dispuesto en el artículo 63.1.b de la LOTAU modificada, 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.

Las obras, instalaciones y viviendas citadas en el artículo anterior están sujetas a licencia municipal; la cual sólo podrá otorgarse previa su calificación urbanística por parte de la Consejería de Obras Públicas de la JCCM, según el trámite que dicho ente disponga, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 63, b), de la LOTAU.

2.3.17 Unidad mínima de cultivo y parcela mínima.

Las construcciones a las que se refiere el artículo 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 concesión de la calificación urbanística determinará la indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación y la necesidad de inscripción de dicho extremo por el propietario en el Registro, sin cuyo requisito la autorización no producirá efecto alguno.

2.3.18 Condiciones de uso y edificación.

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 clave.

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.

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 artículo 50 1.2 b) de la LOTAU.

2.3.20 Legitimación expresa.

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 artículo 50 de la LOTAU.

2.3.21 Tipos.

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 artículo 60 de la LOTAU):

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) Areas 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 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.

2.3.22 Condiciones de parcela.

Por su naturaleza, las instalaciones que se encuadran en el punto a) del artículo anterior no están sujetas a ninguna limitación referente al tamaño de parcela. El resto de las construcciones se tendrán que adscribir a un terreno que permita cumplir las condiciones de ocupación y retranqueos fijados en cada clave de aplicación.

2.3.23 Normativa e Instrucciones Específicas.

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.

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.

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.

Título III
Régimen Jurídico del Suelo

Capítulo 1. Generalidades

3.1.1 Colaboración de los particulares en el proceso de planeamiento.

Los particulares podrán, en los términos concretados por las presentes Normas Urbanísticas, redactar Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle en desarrollo de este Plan de Ordenación Municipal.

3.1.2 Transmisiones.

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

3.1.3 Entidades colaboradoras.

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 artículo 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 POM, 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) Toda nueva unidad urbanística resultante de la urbanización y edificación de polígonos en Suelo Urbanizable o de

operaciones de reforma interior deberá contar, (si así lo exige el Ayuntamiento), a la finalización de la ejecución del correspondiente Plan, con su propia entidad de conservación, creada ex novo o por transformación de la entidad o asociación que haya intervenido en aquella ejecución.

Capítulo 2. El suelo urbano

Sección 1. Derechos y deberes de los propietarios del suelo urbano

3.2.1 Derechos.

Son derechos de los propietarios del S.U. los consignados en el artículo 50 de la LOTAU 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 LOTAU.

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 POM o con otras disposiciones municipales. Incluso construyendo pequeños pabellones sin cimentación, dentro de la alineación, destinados a guardería y depósito de materiales o elementos de construcción, mediante autorización concedida al propietario por el Ayuntamiento.

d) En general, todos los recogidos en la legislación vigente sobre la materia.

3.2.2 Deberes.

Son deberes de los propietarios del S.U. los indicados en el artículo 51 de la LOTAU 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 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 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 establecer 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 de los propietarios de edificios

3.2.3 Derechos.

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.

c) Todos los derechos reconocidos por la legislación vigente para la propiedad inmobiliaria.

3.2.4 Deberes.

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, de acuerdo con el procedimiento establecido en la sección 3 de este capítulo.

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.

Las modificaciones en la configuración de la propiedad catastral en suelo urbano podrá 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 artículo 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 Procedimiento.

Aquellas parcelas o solares que, en virtud de las condiciones particulares de la clave correspondiente a la zona en la que se encuentra, tengan la condición de inedificables por motivo de disponer de un frente, fondo o superficie que impida el cumplimiento de la clave (con independencia de las excepciones consignadas en el artículo 5.1.12 para el frente mínimo, o en cada clave de aplicación para la superficie mínima de solar), se atendrán e este procedimiento: El Ayuntamiento, a instancia del propietario de la parcela o solar inedificable, examinará la situación de las parcelas colindantes, y actuará según el estado de las mismas de alguna de las formas siguientes:

a) Si alguno de los solares colindantes está inedificado, acordará la reparcelación obligatoria entre la totalidad o parte de ellos, de manera que se obtengan solares edificables. El número de solares incluidos en el ámbito sometido a reparcelación obligatoria será determinado por el Ayuntamiento, de manera que el procedimiento reparcelatorio sea lo más breve posible.

b) Si todos los solares colindantes están edificados, se examinarán las características de las edificaciones colindantes, pudiendo darse dos casos: Que alguna de ellas tenga una edad superior a los cincuenta años, o bien que todas sean de edad inferior a los cincuenta años.

–En el caso de que exista edificación colindante de edad superior a los cincuenta años, no procederá la regularización inmediata de la situación, debiendo aguardar el propietario del solar inedificable para ejercer sus derechos en el momento en que la edificación colindante sea sustituida, según el procedimiento establecido en el apartado a). Esta limitación no será aplicable en los casos en los que se prevea un uso del solar de los previstos en la clave de aplicación, exceptuando el de vivienda.

–En el caso de que toda la edificación colindante tenga una edad inferior a los cincuenta años, y si las características del solar lo permiten, el Ayuntamiento autorizará la edificación con cualquier uso entre los previstos en la clave de aplicación, siempre que se respeten la totalidad de las condiciones generales y particulares que le afecten en razón del uso que se haya elegido.

3.2.7 Regularización catastral.

Para facilitar la regularización catastral, el Ayuntamiento, antes de conceder licencia de nueva planta, examinará las parcelas colindantes de aquella sobre la que se solicita construir. En el caso de que exista alguna parcela o solar inedificable e inedificado, iniciará el procedimiento reparcelatorio de oficio denegando la concesión de la licencia solicitada.

3.2.8 Prohibición de reparcelación discontinua para regularizar solares inedificables.

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 clave; a este respecto, no regirán las salvedades que se contemplan en las claves respecto de la fecha del plano catastral.

Capítulo 3. El suelo urbanizable

3.3.1 Derechos.

Son derechos de los propietarios del Suelo Urbanizable (SUR):

–Redactar los instrumentos de planeamiento que los desarrollan, en cumplimiento de las previsiones del POM.

–Someter sus propiedades a usos provisionales que no impliquen la construcción permanente, siempre que los mismos estén autorizados en la zona.

3.3.2 Deberes.

Son deberes de los propietarios de SUR los establecidos en el artículo 51 de la LOTAU, 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 artículo 31 c) de la LOTAU.

–El suelo correspondiente al porcentaje del aprovechamiento lucrativo del Sector o Unidad de Actuación, conforme a la normativa autonómica vigente (artículo 68, 2 de la LOTAU).

b) Urbanizar y costear la urbanización, tanto en lo relativo a los Sist. Int. del Sector o UA como a la conexión de las redes correspondientes con las generales, en el exterior de los mismos.

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 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 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: 1 año.

–Iniciación de las obras de urbanización: 2 años y medio. A estos efectos no se considerará interrumpido el cómputo del plazo por el sometimiento a aprobación del PU cuando éste incumpla las determinaciones legales o del POM que desarrolle.

–Edificación, concesión de la licencia: 4 años.

–Ultimación de las obras de edificación: Según las especificaciones de la licencia.

e) Mantener en condiciones de limpieza, decoro y, en su caso, normal aprovechamiento agrario sus terrenos hasta tanto sean urbanizados.

Capítulo 4. El suelo rústico

3.4.1 Derechos.

Son derechos de los propietarios de suelo rústico (SR), en aquellos casos en los que ello venga autorizado por el Plan de Ordenación Municipal, edificar en su propiedad de acuerdo con el procedimiento previsto al efecto en la LOTAU (artículo 50) 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.

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 artículo 51 de la LOTAU.

Título IV

Tramitación y procedimiento

Capítulo 1. Generalidades

Sección 1. Actos y sujetos sometidos a concesión de licencia

4.1.1 Personas sometidas al requisito de licencia.

Están sujetos al requisito de licencia urbanística previa los actos relacionados en el artículo 165 de la LOTAU y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos, modificación de sus linderos, establecimiento de nuevas edificaciones, usos o instalaciones, o modificación de los existentes.

4.1.2 Inicio de actos regulados mediante licencia.

La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administracio-

nes 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 artículo 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 artículo 173 de la LOTAU.

Sección 2. Tramitación de licencias, inspección y publicidad

4.1.3 Concesión directa de la licencia.

Las licencias sólo se podrán conceder directamente, esto es, sin otro requisito que la presentación al Ayuntamiento del proyecto correspondiente ajustado a las determinaciones de este Plan de Ordenación Municipal. La motivación en la denegación de las licencias deberá estar fundada en incumplimiento del Plan de Ordenación Municipal, de cualesquiera de los requisitos formales que debe contener el proyecto o la solicitud, o de la legislación sobre el suelo (estatal y autonómica) y sus Reglamentos.

4.1.4 Concesión por acto presunto.

Cuando, en aplicación de la legislación vigente, un peticionario considere concedida la licencia de obras por acto presunto, en virtud del silencio administrativo, 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 (artículo 44 de la LAP):

–Ejercer sus facultades de revisión de la licencia, por entenderla ilegal en todo o en parte.

–Tenerla por expedida 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 de la LOTAU, de los Reglamentos de la LS o de este Plan de Ordenación Municipal.

4.1.5 Recursos.

El Ayuntamiento otorgará o denegará la licencia a la vista de cuantos datos e informes obren en el expediente administrativo, y contra su resolución no cabrá otro recurso que el jurisdiccional.

4.1.6 Subsanación de reparos.

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 y en un solo acto. 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 artículo 71 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

4.1.7 Modificación de la licencia.

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.

Las licencias de obras podrán concederse sobre la base de un proyecto básico, pero en tales casos su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo, que deberá presentarse en el plazo máximo de dos meses contados a partir de la obtención condicionada de la licencia, transcurrido el cual caducará la eficacia de la licencia concedida.

4.1.9 Inspección.

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, pero no se comenzarán movimientos de tierra, talas o cortas de árboles, demoliciones ni ningún otro trabajo preparatorio.

4.1.10 Acta de replanteo previo.

Una vez efectuada la inspección del replanteo por parte de los Servicios Técnicos Municipales, éstos emitirán 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 de la LOTAU.

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.

Será obligatoria la exhibición, en lugar bien visible de las obras, del modelo municipal acreditativo de haber obtenido licencia apta para los trabajos que se estén realizando. Estos no podrán dar comienzo hasta tanto se encuentre emplazado dicho modelo, que habrá de poder ser contemplado sin estorbo desde la vía pública.

El modelo acreditativo de la concesión de la licencia expresará inequívocamente el número del expediente. Cualquier particular podrá ejercer la acción pública ante el Ayuntamiento solicitando la paralización de obras que estén en curso sin disponer del modelo descrito, o cuya licencia esté caducada.

4.1.12 Vigencia.

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 (artículo 167, 2, a, de la LOTAU), 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 ejecu-

ción) 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 período de interrupción máxima de las obras; extinguiéndose el derecho a edificar por incumplimiento de los plazos fijados.

4.1.13 Caducidad y renovación de la licencia.

La licencia entra en vigor en la fecha posterior a la firma del acta de replanteo previo a la que se refiere el epígrafe 6 de esta Sección, a efectos del cómputo de su vigencia.

Siempre que en la licencia otorgada no se especifique otra cosa, las licencias que amparen obras cuya ejecución no hubiere comenzado dentro de los tres meses siguientes a la fecha de su otorgamiento caducarán por el transcurso de dicho plazo, pudiéndose solicitar la prórroga de aquéllas por una sola vez, por causa justificada y por otros tres meses antes de cumplirse los tres primeros.

Igualmente quedarán caducadas las licencias de obras si, habiendo comenzado las mismas, fueren interrumpidas durante un período superior a un mes, pudiéndose solicitar su prórroga, por una sola vez, por causa justificada y por otros tres meses; o si, en el plazo de seis meses, no se hubiera realizado, como mínimo, una parte de obra que corresponda al 15% de la misma, medida sobre el presupuesto aprobado por la Corporación Municipal; o si en los quince meses contados a partir de la concesión de la licencia no se hubiera realizado el 50% de la obra; o si hubiera estado suspendida su ejecución, acumuladamente, más del 20% del tiempo total previsto para la ejecución de la obra. Los plazos quedarán prorrogados en el supuesto de que se produzcan paralizaciones de las obras por mandato u orden judicial.

La caducidad de las licencias, una vez cumplidos los plazos indicados, será expresa, mediante la incoación del oportuno expediente de caducidad, tramitado con audiencia del interesado.

4.1.14 Incumplimiento de plazos parciales.

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 peticionario formule el requerimiento expreso al que se ha aludido en artículos precedentes.

4.1.15 Solicitud de nueva licencia.

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.

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.

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 artículo siguiente.

4.1.18 Restauración del orden.

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 178 y siguientes de la LOTAU.

Sección 3. Licencias en edificios fuera de ordenación

4.1.19 Requisitos.

De acuerdo con el artículo 60.1 de la LS, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del POM que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como «Fuera de Ordenación», por encontrarse incluidos en alguna de las situaciones siguientes:

a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, salvo que el propio POM o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.

b) Los que, en más de un 50% de su volumen o superficie, estén destinados a usos que resulten incompatibles, según las presentes Normas Urbanísticas, con los asignados al lugar de su emplazamiento por el POM o por sus instrumentos de desarrollo.

c) Aquellas partes de edificio que, independientemente de las limitaciones anteriores, rebasen otras condiciones de edificación tales como altura, edificabilidad u ocupaciones máximas asignadas por las NN SS.

d) Los que se encuentren dentro de algún recinto de los delimitados por el POM con la determinación de fuera de ordenación.

4.1.20 Areas remitidas a planeamiento especial o catálogos.

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.

No se considerarán fuera de ordenación los edificios que tengan menos altura que la señalada como máxima, en condiciones normales, en la clave 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 artículo 5.5 c del Reglamento de Edificación Forzosa. A estas edificaciones:

a) No les será aplicable el régimen del Registro Municipal de Solares.

b) No se les considera que reúnen circunstancias urbanísticas suficientes para su declaración de estado ruinoso que aconseje la demolición, a efectos del artículo 228 del TRLS.

4.1.22 Enajenaciones.

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.

De acuerdo con el artículo 137 del TRLS, 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, 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.

d) No producirá, por sí sola, el incremento del valor de expropiación, la realización de obras en edificios o instalaciones fuera de ordenación, a no ser que esté prevista su expropiación en un plazo superior a 15 años contados desde la fecha en que se prevea realizar las obras, o que la calificación como fuera de ordenación del edificio esté motivada en razón de que su alineación exterior sobrepase la oficial establecida en estas Normas.

4.1.24 Obras de armonización con estas Normas.

Toda obra de reforma 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.

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.

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).

En las zonas de suelo urbano consolidado y en las zonas de ordenación urbanística 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.

4.1.28 Zonas con propuesta de ordenación detallada para sectores de suelo urbanizable (II).

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 Parcial, de acuerdo con el artículo 24, 2. c) de la LOTAU. En caso contrario, los propietarios deberán redactar un Plan Parcial que desarrolle el POM.

4.1.29 Zonas remitidas a planeamiento de desarrollo (III).

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 (Plan Parcial en suelo urbanizable). No se establecen otras limitaciones a la volumetría que la que se desprenda de la aplicación de las claves 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 Actividades permitidas.

El Ayuntamiento podrá otorgar licencias en suelo rústico siguiendo el procedimiento establecido legalmente para su tramitación (obtención previa de calificación urbanística , artículos 60, 61 y 64, 2, de la LOTAU), en el caso de que se trate de construcciones destinadas a explotaciones agropecuarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, y se ajusten a los Planes o normas de la autoridad agraria de la JCCM y, en su caso, a la calificación del SR hecha por este POM. También se otorgarán licencias en SR cuando el objeto de la licencia sean construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

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 Licencia de instalaciones expresamente legitimables.

Si se tratase del otorgamiento por el Ayuntamiento de licencias en suelo rústico a instalaciones expresamente legitimables, previamente a la concesión de la licencia deberá obtenerse igualmente la calificación urbanística otorgada por la JCCM, mediante el procedimiento que recoge el artículo 60 y 61 de la LOTAU

4.2.3 Procedimiento de concesión de licencias en suelo rústico.

El procedimiento a seguir será el siguiente:

a) 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 artículo 54,3,a) de la LOTAU.

–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.

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

c) Posteriormente, se elevará el expediente a la JCCM, la cual informará según proceda, sometiéndolo a la tramitación prevista en el artículo 62 de la LOTAU.

d) En caso de acuerdo favorable, el interesado completará la documentación relativa a la petición de licencia de obras, que tramitará ante el Ayuntamiento para su resolución definitiva.

4.2.4 Licencia sobre elementos incluidos en la carta arqueológica.

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
Condiciones generales de la edificación y regulación de las actividades

Capítulo 1. Definiciones y condiciones generales de aprovechamiento de la edificación

5.1.1 Significado.

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.

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.

5.1.3 Alineación exterior o de calle.

Fija el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares. En los casos en los que la normativa de una determinada clave 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.

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

5.1.5 Alineación fija de fachada.

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. Unicamente se permitirá rebasar esta alineación oficial con balcones, miradores y escaparates o vitrinas regulados por el resto de condiciones de la presentes 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.

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 actual.

Es el perfil longitudinal de las vías actuales.

5.1.8 Retranqueo a fachada.

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 claves particulares de aplicación.

5.1.9 Retranqueo a lindero.

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 claves particulares de aplicación.

5.1.10 Chaflán.

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 correspondiente a las alineaciones oficiales de fachada que se intersecan.

Sección 2. Frente de solar

5.1.11 Definición.

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.

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.

Como excepción a lo anterior se consideran edificables aquellas parcelas con frente mínimo inferior al consignado para cada zona, siempre que, estando recogidas en el último Catastro de Hacienda publicado con anterioridad a la entrada en vigor de este POM y/o en la documentación que acompaña al presente Plan de Ordenación Municipal, su frente edificable sea superior a 4,5 metros y su superficie sea mayor de 40 metros cuadrados.

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.

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.

Es la máxima dimensión edificable para la edificación principal de cada parcela, establecida bien en las claves 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 clave 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 clave que corresponda aplicar.

Sección 4. Parcela neta. Parte de parcela (o de solar) edificable

5.1.15 Definición.

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 clave 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 clave, lo que constituye un área de movimiento.

Sección 5. Superficies

5.1.16 Superficie ocupada.

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

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).

Es la suma de la superficie correspondiente a todas las plantas construibles en una determinada parcela o solar, exceptuando las siguientes superficies:

–Estacionamiento bajo rasante.

–Instalaciones o servicios que estén vinculadas a los usos de las plantas superiores en las claves 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 o miradores, en las claves 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 y plantas bajas diáfanas.

5.1.18 Coeficiente de edificabilidad.

Es el cociente de la superficie máxima construible sobre rasante y la superficie de parcela. En ciertas claves 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 m^3 en suelo industrial equivalen a 1 m^2 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 Interiores (en el caso del suelo urbanizable) o cualquier tipo de calle y área de cesión en los demás casos.

5.1.19 Superficie libre.

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

5.1.20 Patio de parcela o de luces.

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable, y rodeado por la edificación principal. En ningún caso serán inferiores a 3 (tres) por 3 (tres) metros.

5.1.21 Patio de manzana.

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.

Es el patio de parcela por debajo de la rasante oficial actual de la acera o terreno.

5.1.23 Plazas y jardines al servicio del ámbito de actuación.

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

5.1.24 Definición.

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

5.1.25 Altura mínima libre de plantas.

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 claves 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 2,50 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 1,65 metros, con independencia del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad que puedan ser aplicables en función del uso.

5.1.26 Altura máxima libre.

Será de 4,5 metros para la planta baja, y de 3 metros para las restantes cuando la clave 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.

5.1.27 Forjados.

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 cómputos efectuados en edificios residenciales.

5.1.28 Alturas máxima y mínima de la edificación.

–Altura normal: 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, áticos, 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 de 30 grados sexagesimales, 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. La altura mínima de la edificación se fija en un 70% de la altura máxima, salvo para edificios situados en calles con altura máxima permitida de 6,75 metros.

5.1.29 Arista de coronación.

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.

5.1.30 Procedimiento de medición.

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.

5.1.31 Solares con más de un frente a calles cuyos tramos de alineación no se intersecan.

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.

5.1.32 Solares con más de un frente a calles cuyos tramos de alineación forman esquina.

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.

5.1.33 Identificación de la altura máxima de la edificación.

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

5.1.34 Altura expresada en número de plantas.

Cuando la altura permitida para la edificación venga expresada, en una determinada clave o plano, en número de plantas, en dicho número se entenderán comprendidas todas las construibles, incluida la planta baja y las entreplantas, si éstas existieran. En general, la altura viene expresada en metros, sin especificar el número de plantas, el cual será establecido libremente en el proyecto respetando las alturas mínimas de planta establecidas en estas Normas.

Sección 7. Edificación de parcela

5.1.35 Definición.

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.

5.1.36 Edificación principal.

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.

5.1.37 Edificación secundaria.

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 clave de aplicación.

5.1.38 Altura máxima de la edificación secundaria.

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 tres metros de altura.

5.1.39 Edificación sobre rasante.

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.

5.1.40 Edificación bajo rasante.

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.

Sección 8. Balcones, terrazas, miradores y cuerpos cerrados volados

5.1.41 Balcones.

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) será de 0,60 metros, autorizándose su achaflanamiento hasta el mismo lindero. Se prohiben los balcones en planta baja, así como su construcción en cualquier punto que esté a menos de 3,5 (tres coma cinco) metros de la rasante de la calle.

Los balcones no computan a los efectos de la medición de la edificabilidad que pueda establecer cada clave de ordenanza.

5.1.42 Terrazas.

Están formadas por los vuelos, abiertos por más de tres de sus lados, 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), sin que pueda rebasar la mitad del ancho de la acera cuando las terrazas se proyecten sobre ella. Se prohiben 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.

5.1.43 Miradores.

Están formados por los vuelos, acristalados en toda su altura y perímetro vertical, a partir de la primera planta. El vuelo máximo de los miradores será de 0,70 metros 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 prohiben 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.

5.1.44 Cuerpos cerrados volados.

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 clave de ordenanza.

Sección 9. Toldos, marquesinas, cornisas y salientes

5.1.45 Definición.

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.

5.1.46 Toldos.

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 2,30 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.

5.1.47 Marquesinas.

En cualquier punto la altura mínima libre sobre la rasante oficial de la acera será de 2,50 metros y su saliente máximo será inferior en 0,80 metros al ancho de acera, debiendo en cualquier caso respetar el arbolado y otros elementos del mobiliario urbano.

5.1.48 Cornisas y aleros.

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.

5.1.49 Otros salientes.

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

5.1.50 Condiciones de los elementos publicitarios.

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 Villamalea.

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.

5.1.51 Publicidad en medianerías.

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.

5.1.52 Muestras.

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.

5.1.53 Banderines.

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.

Capítulo 2. Naturaleza de los usos

5.2.1 Niveles de desagregación de usos.

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.

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 proce-

so de desarrollo urbanístico, definidos a nivel de normas urbanísticas generales. Los usos globales considerados en este POM de acuerdo con lo dispuesto en la LOTAU (Punto 14 de la Disposición Preliminar) 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).

A estos usos, y con el fin de obtener coherencia en la transmisión de la información gráfica que expone la normativa sin solución de continuidad entre las distintas clases de suelo, se añade el que afecta al suelo rústico:

e) Rústico, en aquellas zonas del municipio clasificadas como suelo rústico.

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

5.2.3 Usos pormenorizados de la edificación.

Son aquellos que corresponden a las diferentes tipologías, y aparecen expresados en las claves de Ordenanza del POM.

Los capítulos siguientes pormenorizan 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.

Los usos tienen distinta naturaleza en cada clave de aplicación, según se trate de usos que, para una determinada clave, sean mayoritarios, compatibles, alternativos 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.

Es uso mayoritario aquél que domina en la ordenación de un ámbito, o en la utilización de una parcela, por ser el que dispone de mayor superficie en el área territorial que se considere. Un uso de esta naturaleza debe ocupar, al menos, el 75 (setenta y cinco) % de la superficie edificada de un área continua regulada a través de una clave que expresa las condiciones particulares de la edificación en dicho área. 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 zona por su clave 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 característico de la zona.

El ámbito ordenado por la clave 01 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.

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 clave 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 clave.

5.2.7 Usos alternativos.

Son usos alternativos aquellos que, eventualmente, pueden sustituir a los mayoritarios, por ser aceptable la mezcla de usos correspondiente en un esquema urbanístico de usos poco diferenciado. Para que esa sustitución sea posible, será menester que sea aprobada la licencia correspondiente por mayoría cualificada del Pleno Municipal.

5.2.8 Usos prohibidos.

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 claves para los distintos ámbitos.

5.2.9 Usos autorizables.

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

5.2.10 Categorías y situaciones de los usos y de las edificaciones.

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 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 plantas bajas o sótanos de edificios destinados a cualquier uso, excluido el residencial.

–Situación E: Se refiere a usos que pueden autorizarse en edificio exclusivo, adosado a otros edificios con uso residencial.

–Situación F: Se refiere a usos que pueden autorizarse en edificio exclusivo, pero sobre parcela colindante con otra que soporte usos residenciales sobre edificio exento, o con frente a calle en cuya otra margen se dé dicha circunstancia.

–Situación G: Se refiere a usos que pueden autorizarse en edificio exclusivo, sobre parcela colindante con otra que soporte usos compatibles.

–Situación H: Se refiere a usos que solo pueden autorizarse en edificio exclusivo, exento y notoriamente aislado de cualesquiera otros usos de naturaleza urbana, tanto por la gran dimensión de la parcela cuanto por la distancia relativa de los edificios a sus linderos.

–Situación J: Se refiere a usos que pueden autorizarse bajo rasante, incluso fuera de la proyección de la edificación, en una determinada proporción de la superficie del solar que, en su caso, puede venir detallada en cada clave de aplicación.

5.2.11 Aplicación de las claves en el suelo urbano.

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 clave de aplicación expresa los usos pormenorizados de la edificación que son mayoritarios, compatibles, alternativos o prohibidos. El conjunto de las claves y de sus usos pormenorizados, cuando se aplican el suelo urbano, tienen la condición de Ordenanzas de Edificación.

5.2.12 Aplicación de las claves en suelo urbanizable.

Se establecen usos globales del SUR a través de estas Normas; para esta clase de suelo, las fichas de los Sectores de planeamiento vienen especificados en el Anejos de estas Normas Urbanísticas, y detallan los usos globales de aquéllos, así como las claves de aplicación.

5.2.13 Aplicación de las claves en el suelo rústico.

En esta clase de suelo se establecen usos permitidos, autorizables y prohibidos para las diferentes claves de aplicación, que tendrán la consideración de Normas Particulares, por lo que serán de obligado cumplimiento.

5.2.14 Barreras arquitectónicas.

Será de obligado cumplimiento la legislación promulgada para la supresión de las barreras arquitectónicas, 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 C-La M., de 24 de mayo.

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 destinado a la vivienda de personas 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.

–La vivienda mínima que se autorice estará compuesta por estar-cocina (14 m^2), baño completo (3 m^2) y un dormitorio (10 m^2), no pudiendo tener una superficie útil menor de 32 metros cuadrados, excluyendo terrazas, balcones, miradores, tendederos y espacios con altura libre inferior a 1,90 metros.

–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 el ancho del espacio libre frente a fachada, medido perpendicularmente a nivel del piso de vivienda (luces rectas), cumpla con la doble condición de a) ser al menos 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) que el mencionado espacio libre tenga una dimensión igual a la de la calle en la que el solar tiene su alineación oficial de fachada, nunca inferior a 6 metros, y hasta un máximo exigible de 12 metros.

5.3.2 Clasificación.

Se establece en función de los grados de la intensidad y modos de ocupación del suelo. Estos son:

–Grupo I: Vivienda multifamiliar. Se entiende por tal la situada en un edificio construido sobre solar pro indiviso, en régimen de propiedad horizontal y generalmente con acceso común, para varias residencias.

–Grupo II: Vivienda unifamiliar. Se entiende por tal la situada en solar independiente, en edificio aislado, agrupado, o adosado, y con acceso independiente y exclusivo para cada unidad, con o sin retranqueo a fachada y linderos.

–Grupo III: Comunidad. Se entiende por tal la compuesta por un colectivo que reside en instalaciones comunitarias (militar, religioso, penitenciario, etc).

5.3.3 Condiciones de las viviendas.

Para todo lo que no esté explícitamente reglamentado en estas Normas Urbanísticas, y en tanto que las mismas no sean contradictorias con el documento que se menciona a conti-

nuación, el diseño de las viviendas se someterá a lo dispuesto 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.

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), y Ley autonómica 1/94, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en 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.

Todo proyecto de edificio de nueva planta para vivienda colectiva incorporará, obligatoriamente, una plaza de estacionamiento por vivienda proyectada. Los edificios destinados a vivienda unifamiliar incorporarán, por su parte, espacio para una plaza de estacionamiento, excepto cuando se localicen en áreas ordenadas con la clave 01.

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.

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 Clasificación.

Se establecen cuatro grupos dentro del uso terciario:

–Grupo I: Prestación de servicios administrativos, técnicos y financieros. Incluye los despachos y consultas profesionales, y las oficinas de entes públicos o privados.

–Grupo II: Venta y suministro de mercancías al público. Incluye locales comerciales, bares y restaurantes.

–Grupo III: Alojamiento de transeúntes. Incluye hoteles, pensiones y sus facilidades anexas.

–Grupo IV: Salas de espectáculos, de culto y de reunión.

5.4.3 Condiciones de los locales.

Serán de aplicación estricta a los locales para uso terciario todas las especificaciones señaladas en la legislación 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) El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales será de un metro para los grupos I y II, y de 1,30 metros para los grupos III y IV.

f) Los locales dispondrán de los siguientes servicios mínimos: Por cada 200 m^2 o fracción, un inodoro y un lavabo, con ventilación. A partir de 200 m^2 y/o 10 empleados, se instalarán con independencia para hombres y mujeres, disponiendo de una zona de aislamiento que los separe del espacio de trabajo y/o venta, y diseñados de manera que queden adaptados a las necesidades de personas con movilidad reducida. Para los supermercados, mercados, almacenes y galerías de alimentación, se permitirá concentrar los servicios en una única unidad de superficie equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos. Por cada 75 m^2 o fracción de local, se dispondrá una chimenea de ventilación estática e independiente, cuya sección mínima será de 400 cm^2, lo que habrá de tenerse en cuenta en el diseño del edificio cuyos bajos se destinen a locales.

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 m^2 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 m^2 que pudieran ubicarse en edificios existentes a partir del momento de la aprobación de este Plan de Ordenación Municipal; a los que no pudiere 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 sitos 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.

5.4.4 Locales con uso fuera de ordenación.

Los usos terciarios existentes en primitivos edificios de viviendas y que fueran disconformes con el presente Plan de Ordenación Municipal , por cualquier motivo (uso, calificación del suelo, etc.) se mantendrán con carácter transitorio en tanto no sufran cambio de titularidad, salvo transmisión debida a herencia.

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, no quedarán sujetos a la condición de Fuera de Ordenación en tanto no cambie la titularidad y/o actividad del local.

Capítulo 5: Desglose del uso global industrial
Sección 1: Industrial

5.5.1. Definición.

Se define como uso industrial y/o de almacenaje el correspondiente a los establecimientos dedicados a la obtención, transformación, almacenamiento y preparación para el transporte de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución. Incluye también talleres de reparación de productos, tanto industriales como domésticos, incluso de vehículos automóviles; producción de películas en estudios, actividades artesanales y oficios artísticos cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que puedan ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

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. Clasificación.

Se establecen cuatro grupos dentro del uso industrial:

Grupo I: Comprende actividades totalmente compatibles con el uso residencial: Industria de pequeño tamaño, almacenes y talleres artesanales 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 primeras 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 con otros usos industriales, que deben ser ubicadas en espacios destinados a este uso específico, por no admitir medidas correctoras, o por generar tráficos incompatibles con la residencia. Cumplirán las siguientes condiciones:

–El edificio deberá disponer 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 m^2 de nave, así como una plaza para vehículo industrial por cada 2.000 m^2 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 12 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. Actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

Para la clasificación de las actividades como «molestas», «insalubres», «nocivas» o «peligrosas», se estará a lo dispuesto en el Decreto 2.414/1961, 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, en el 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.

5.5.4. Estudios de impacto.

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 podrá 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.

5.5.5. Límites máximos admisibles para cada grupo.

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

	Fuera de Polígono Industrial		*En Polígono*	*En suelo rústico*	
Grupo industrial	*Edificio no exclusivo*	*Edificio exclusivo*	*Industrial*	*de reserva*	
I	200	200	–	–	m^2 construidos
	10	10			Potenc. Máquina
	15	15			máx. Potenc.
II	500	Libre	Libre (*)	–	m^2 construidos
	0,085	0,125	0,125		kw/m^2 densidad
	10	90	Libre		Potenc. Mecá.Máx.
III	–	–	Libre	–	m^2 construidos
			Ilimitada		kw/m^2 densidad
			Ilimitada		Potenc. Mecán. Máx.
IV	–	–	–	Libre	m^2 construidos
				Ilimitada	kw/m^2 densidad
				Ilimitada	Potenc. Máquina Máx.
				Ilimitada	Potenc. Mecán. Máx.

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

Sección 2: Actividades extractivas

5.5.6 Definición y limitaciones.

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 prohibe 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 prohiben, cualquiera que sea la calificación del suelo, en una franja de 500 metros a partir del límite del suelo urbano o urbanizable.

5.5.7 Condiciones generales.

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.

5.5.8 Actividades industriales fuera de ordenación.

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.), se mantendrán con carácter transitorio en tanto no sufran cambio de titularidad, salvo transmisión debida a herencia.

Las indicadas actividades existentes a la entrada en vigor del Plan de Ordenación Municipal, que fueran disconformes con el mismo en virtud de la aplicación de sus especificaciones, no quedarán sujetos a la condición de Fuera de Ordenación en tanto no cambie la titularidad y/o actividad del local.

Capítulo 6: Desglose del uso global dotacional

Sección 1: Equipamiento

5.6.1. Definición.

Es el uso que corresponde a los edificios y locales públicos y privados que se destinan principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades; y a proporcionar facilidades culturales, educativas y sanitarias a la población. Incluye centros de formación (escuelas, formación profesional, institutos) guarderías, casas de cultura, centros de salud, bibliotecas, templos, etc.

5.6.2. Clasificación.

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

–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.)

5.6.3. Condiciones de los locales.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes 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 m^2 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 m^2; 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.

Sección 2: Uso de espacios libres y zonas verdes

5.6.4 Definición.

Es el uso que corresponde a aquellos espacios destinados a plantaciones y/o instalaciones complementarias al servicio de la salubridad, recreo y esparcimiento de la población; a la protección y aislamiento de las vías de la red principal o de las zonas y de los establecimientos que lo requieran, y a conseguir una mejor composición estética de la ciudad.

5.6.5 Clasificación.

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

–Grupo I: Parques. Corresponde a los espacios libres de superficie igual o mayor de media hectárea, ajardinados en su mayor parte.

–Grupo II: Jardines. Corresponde a las áreas de superficie superior a mil metros e inferior a cinco mil, 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 claves de aplicación.

–Grupo III: Areas de juego y recreo. Corresponde a las áreas con superficie no inferior a 200 m^2 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.

5.6.6 Condiciones.

Los espacios libres y 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 desarrollen 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 mas 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 3: Uso de infraestructuras y servicios públicos.

5.6.7 Definición.

Corresponde a los servicios de diversa índole que la administración presta a los ciudadanos, bien directamente, bien a través de concesionarios o de otros sistemas similares.

5.6.8 Clasificación.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes grupos:

–Grupo I: Servicios Urbanos. Corresponde a los servicios públicos especiales que requieren independencia respecto del uso residencial, tales como mataderos, perreras, cuarteles de bomberos, cementerios, cantones de limpieza, depósitos, etc.

–Grupo II: Defensa y orden público.

Corresponde a servicios vinculados a la defensa nacional, tales como acuartelamientos de los cuerpos armados y otros usos complementarios de aquél; instalaciones radioeléctricas, así como a instalaciones al servicio de la policía y otras fuerzas armadas. También incluye penitenciarías y otras instalaciones propias de los servicios de orden público.

–Grupo III: Infraestructuras. Corresponde a las instalaciones vinculadas al suministro de agua, energía, saneamiento, telefonía y alumbrado, tales como aerogeneradores, depósitos de agua, centros de conmutación, subestaciones de transformación; instalaciones al servicio de las comunicaciones y seguimiento de aeronaves, antenas de telefonía móvil y otros servicios especiales de índole similar.

5.6.9 Condiciones.

Las condiciones que se señalan para los usos de infraestructuras y servicios públicos 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.

Sección 4. Uso de la red viaria

5.6.10 Definición.

Es el uso que corresponde a 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.

5.6.11 Dimensiones de las calzadas.

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:

	Vías distribuidoras (2 sentidos)	*Vías de Reparto (1 sentido)*	*Vías de coexistencia*	*Peatonales*
D. Min Entre Alineac.*	10 12 En área Industrial	8	6	3
Ancho mínimo calzada	7	5	*	**
Ancho mínimo aceras	1,50	1,50	*	**
Radio mínimo	50	12	12	-
Pendiente máxima %	6	6	6	12
Curvatura convexa	150	150	150	-
Curvatura cóncava	100	100	100	-
Observaciones *Alineación de parcela			*Sin división entre calzada y acera	**Sin calzada

5.6.12 Condiciones específicas de las calles compartidas o de coexistencia.

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.

5.6.13 Condiciones específicas de las calles particulares.

a) Se definen como tales las 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 la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas 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 calles, las cuales deberán estar dotadas 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 una calle particular se modificare el planeamiento del sector en el que se encuentre incluida, 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 calles particulares 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 calles 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.

5.6.14 Dimensiones y características de las sendas peatonales.

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%) debiendo, para salvar tales desniveles, peldañear 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 6%. 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.

5.6.15 Pavimentaciones.

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.

5.6.16 Franjas de reserva.

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.

5.6.17 Aparcamientos públicos.

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) Los accesos a los aparcamientos públicos 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.

Capítulo 7. Condiciones generales de seguridad, salubridad e higiene en la edificación

5.7.1 Condiciones generales: Obligación de solicitar licencia.

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 presuma 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.

Para prevenir los incendios, regirá la norma NBE/CPI vigente, 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.

Será de obligado cumplimiento la NB-CT vigente, sobre Condiciones Térmicas 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.

Conforme a lo establecido por la Ley 15/1995, de 30 de mayo, de Supresión de Barreras Arquitectónicas; y Ley autonómica 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, 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.

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 m^3/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 m^2, 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 pie 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 prefabricadas.

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.

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.

Capítulo 8: Condiciones generales estéticas y medioambientales de la edificación

Sección 1. Condiciones generales estéticas

5.8.1 Principios generales.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 6 de la LOTAU, 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 de Villamalea que, a través de las Normas Urbanísticas del presente Plan de Ordenación Municipal, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 138b) del TRLS, regula las características estéticas en las edificaciones, y ello en base a que la conservación de un medio ambiente urbano y rural 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 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.

Las edificaciones del municipio de Villamalea 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. Estos 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.

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 tramitare 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.

Quedan prohibidos los tendidos aéreos en la red viaria. La instalación de cualquier servicio (eléctrico, telefónico, TV por cable, etc) será enterrada. Deberán igualmente enterrarse los tendidos aéreos que den servicio a una agrupación de cuatro o más edificaciones de uso agrario.

5.8.5 Instalaciones en los edificios.

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.

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.

5.8.6 Tratamiento de los paramentos.

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 descu-

bierto 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.

Queda prohibida la utilización, en todo el término municipal, de materiales reflectantes que puedan producir deslumbramientos molestos. De materiales deleznables 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.

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.

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.

5.8.10 Pavimentos.

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.

Quedan autorizados los materiales cerámicos (teja plana o curva), las tejas de hormigón, las placas de amianto-cemento de color distinto de su gris natural, las baldosas hidráulicas y cualquier otro material análogo. Quedan prohibidas las telas asfálticas vistas con terminación tipo pizarrita, los materiales deleznables y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos, así como los colores estridentes.

5.8.12 Cerramientos y celosías.

a) Los cerramientos de los espacios libres se ejecutarán con el mismo material y color que se emplee para la construcción de los paramentos verticales. Por lo demás, regirán las mismas condiciones que para los paramentos verticales.

b) Celosías. Se colocarán celosías para ocultar a los espacios públicos los tendederos. 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.

5.8.13 Construcciones por encima de la altura.

Deberán aparecer perfectamente grafiadas 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.

5.8.14 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 elegido 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.

5.8.15 Jardinería de los espacios públicos.

Se utilizará la vegetación, en la instalación de jardinería, de tal manera que se cumplan las siguientes condiciones:

a) 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 enclaves vegetales con colorido.

b) La vegetación se estudiará de tal manera que con la misma se creen enclaves singularizados que enfaticen y se integren con el espacio urbano.

c) 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.

5.8.16 Mobiliario urbano y elementos de servicio.

a) Elementos de alumbrado. Se dispondrá de tal manera que se garantice tanto la uniformidad en la iluminación de los espacios viales para tráfico, como la diversidad en los espacios e itinerarios para el peatón, utilizando el alumbrado público para significar aquellos que puedan resultar de mayor interés, y respetando los modelos municipales cuando estos vengan determinados para una determinada zona. La altura de montaje de las luminarias será, al menos, de 6 metros; medidos desde la calzada hasta el bloque óptico de la luminaria. Esta altura podrá reducirse hasta 3 metros en el caso de parques, zonas verdes y sendas peatonales, siendo el

elemento portante de la luminaria de clase II, según la clasificación de la MI-BT-031 ap. 3 del REBT.

Las luminarias deberán ser antivandálicas, con bloque óptico cerrado, y un grado mínimo de protección IP-65, según norma UNE-20324-78.

b) Bancos y papeleras. Serán de material duradero e incombustible.

Epígrafe 2. Grupo II. Construcciones en suelo rústico.

5.8.17 Materiales e integración en el entorno.

Los proyectos de construcciones en suelo rústico deberán contener una justificación de su integración en el medio rural. Se utilizarán materiales y terminaciones de la gama terrizo al blanco con cromatismos en los detalles característicos de la arquitectura manchega.

Sección 3. Estudios de impacto ambiental

5.8.18 Oportunidad.

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 Real Decreto 1.131/1988 de 30 de septiembre (Reglamento del RDL 1.302/1986), 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 artículo 13 y 16, y en el anexo II).

5.8.19 Fines.

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.

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.

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.

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 artículo 29 de la LOTAU , en el artículo 86.2 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.

La inclusión en estas Normas Urbanísticas (anexo I) de los Bienes de Interés Cultural identificados 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 LOTAU 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. Tipos y grados de protección, clasificación de los bienes catalogados y determinaciones.

5.9.3 Tipos de protección.

La protección de elementos se aplica a cada uno de los elementos aislados identificados como tales en estas Normas Urbanísticas, y cuyas características aparecen detalladas en su anexo I. Se estructura en dos grados de protección, que se denominan integral y estructural, y que a continuación se describen.

5.9.4 Grado 1: Protección integral

Este grado se aplica sobre los siguientes bienes:

a) Monumentos y agrupaciones declarados o con expediente de declaración incoado.

b) Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana.

c) Espacios públicos que constituyen ámbitos urbanos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad del conjunto de la edificación y tradición.

d) Elementos significativos de valor de la escena urbana, tales como pavimentos, amueblamientos, etc.

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado, dotándose excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

En consecuencia, se permiten solamente con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras cuyo fin sea la restauración que pueden ser las de mantenimiento, de consolidación y de recuperación, con prohibición expresa de todas las demás. En todo caso, las aportaciones sucesivas de restauración deberán diferenciarse o documentarse a los efectos de la investigación de la obra original.

Se prohiben asimismo 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 permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera.

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.

5.9.5 Grado 2: Protección estructural.

Este grado se aplica sobre aquellos edificios, elementos y agrupaciones que por su valor histórico o artístico o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica, se singularizan dentro del casco o del municipio.

Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

Por ello se permiten, con carácter general, además de las autorizadas para el grado anterior, las obras de acondicionamiento.

Se considerarán 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 prohibe 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.

Sección 3. Definición de los distintos tipos de obras sobre bienes catalogados

5.9.6 Obras sobre bienes catalogados.

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.

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

5.9.7 Obras de mantenimiento.

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.

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 cimentos, 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.

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.

e) 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:

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

g) 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.

h) Levantamiento cartográfico completo.

i) 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.

j) 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.

k) 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.

l) 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.

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 este 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.

Sección 4. Infracciones y modificaciones

5.9.11 Infracciones.

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 artículos 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 artículo 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 artículos 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 artículos 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 artículos 60,61 y 62 de la Ley 4/1990, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, sobre el régimen sancionador.

5.9.12 Modificaciones del catálogo.

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 modificación 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 sometiéndose 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

5.9.13 Medidas protectoras del paisaje municipal y de la cubierta vegetal que lo condiciona.

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).

–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 preverán 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 huevos 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 Ambito y actividades afectadas.

De acuerdo con el artículo 20 de la Ley 4/1990, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, este POM incorpora (anexo IV a las NN UU) la documentación arqueológica necesaria para garantizar las medidas preventivas y de conservación de este patrimonio. Así pues, los yacimientos arqueológicos ubicados en el municipio de Villamalea se encuentran sometidos a control arqueológico, el cual afecta a las actividades de demolición, excavación y obra nueva que pudieran proponerse en el ámbito de los mencionados yacimientos. De acuerdo con la Carta Arqueológica del municipio se clasifican como yacimientos las Zonas Arqueológicas (ZA), las Zonas Inventariadas (ZI) y las Zonas de Prevención (ZP) que aparecen en los planos del POM.

5.10.2 Obras en lugares con restos arqueológicos.

Para garantizar dicho control se establece como procedimiento preventivo a seguir que el Ayuntamiento no podrá tramitar ninguna solicitud de obra que afecte al subsuelo (más allá de los primeros 30 centímetros afectados por los usos agropecuarios) mientras no exista pronunciamiento expreso de la Dirección General de Bienes y Actividades Culturales sobre la compatibilidad del proyecto con el patrimonio histórico arqueológico, su viabilidad y las medidas correctoras pertinentes. Para la elaboración de dicho dictamen se procederá a la elaboración de un Estudio del Patrimonio Histórico conforme a lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 4/90 de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha. La metodología arqueológica que debe primar en cada yacimiento será la siguiente:

1) En los enclaves definidos como Zonas Arqueológicas, se realizarán excavaciones arqueológicas en área, si bien pueden resultar autorizados excepcionalmente la prospección intensiva mediante sondeos estratigráficos de valoración.

2) En los enclaves definidos como Zonas Inventariadas, se realizarán prospecciones intensivas mediante sondeos estratigráficos de valoración, o explanación mediante metodología arqueológica. En el caso de aparición de niveles o estructuras arqueológicas se procederá como en el punto 1).

3) En los enclaves definidos como Zonas de Prevención se realizarán prospecciones intensivas superficiales. En el caso de aparición de niveles o estructuras arqueológicas se procederá como en el punto 1) y en el caso de aparición de bienes muebles etnográficos o industriales se procederá como en el punto 2).

La Dirección General de Cultura resolverá lo procedente en cuanto al otorgamiento de la autorización solicitada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 4/90, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

5.10.3 Contenido de los trabajos arqueológicos.

Una vez obtenida la autorización a que se hace referencia en el artículo anterior, la persona designada para llevar a cabo los trabajos arqueológicos asumirá de modo diligente su responsabilidad en la tutela de aquéllos, lo que supone la realización de las siguientes actividades:

1. Dar cuenta a la Dirección General de Cultura de cuantos descubrimientos de restos arqueológicos relevantes se produzcan con ocasión de las actividades edificatorias o de remoción de terrenos sometidas a su supervisión, así como

desplegar cuantas medidas cautelares resulten precisas para la protección de aquéllos.

2. Entregar a la Dirección General de Cultura, o al Museo o Centro que aquélla determine, los objetos arqueológicos que obtenga en el desempeño de sus tareas; y ello a fin de conseguir la adscripción de tales objetos al dominio público, según previene el artículo 44-1 de la Ley 16/85, del Patrimonio Histórico español.

3. Presentar ante la Dirección General de Cultura los informes arqueológicos que resulten oportunos y, en todo caso, aportar el informe que dé cuenta de los trabajos arqueológicos objeto de autorización, acorde con las determinaciones que se expresan en el artículo siguiente.

5.10.4 El Informe Arqueológico.

Este Informe contendrá las siguientes determinaciones:

1) Valoración arqueológica del inmueble o parcela sometidos a examen; y , en su caso, propuesta referente tanto a la conservación e idónea localización de los restos arqueológicos detectados, como a las eventuales condiciones por incorporar, para su protección, a la correspondiente licencia urbanística.

2) Dispondrá la conclusión de los trabajos, o su continuación si el interés arqueológico del inmueble o solar considerado así lo aconsejase.

El Informe Arqueológico se presentará ante la Dirección General de Cultura para su preceptivo visado, cuando menos dentro de los diez días posteriores al de la conclusión del periodo autorizado.

5.10.5 Visado del Informe.

La Dirección General de Cultura podrá, antes de emitir el visado del Informe, requerir cuantas aclaraciones o especificaciones entienda oportunas para ponderar el valor arqueológico del inmueble o parcela considerados. El visado habrá de contener un pronunciamiento sobre cuantas cuestiones suscite la protección de los bienes arqueológicos afectados y, en particular, las condiciones que a tal fin hayan de incorporarse a las correspondientes licencias urbanísticas.

Para garantizar la cumplimentación del control arqueológico establecido en los artículos precedentes, la Consejería de Educación y Cultura podrá ejercer las facultades previstas en el artículo 61 de la Ley 4/90, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

Capítulo 11: Condiciones generales para la protección de sistemas y recursos, y para la seguridad de las instalaciones peligrosas

Sección 1. Vías férreas

5.11.1 Franjas de protección.

Serán de obligado cumplimiento los preceptos establecidos en el R.D. 1.211/1990, de 28 de septiembre, estableciéndose las siguientes franjas de protección:

a) Zona de dominio público, que será de tres metros contados a partir de la línea inferior de los taludes (en los terraplenes) o de la línea superior de los desmontes, o a partir del borde exterior de las cunetas cuando el ferrocarril se halle en terreno natural. A falta de éstas, se contará esta distancia desde una línea paralela al carril exterior, a metro y medio de distancia del mismo. En esta zona, el uso exclusivo es de paso y mantenimiento de la propia vía. A partir de esta franja se podrán construir cerramientos que no podrán disponer de puertas, ventanas, aspilleras u otros huecos cualesquiera que den sobre la zona de dominio público.

b) Zona de servidumbre, con un ancho en suelo rústico de 17 metros contados a partir del borde de la zona de dominio público, y en la que no se permiten construcciones de ningún tipo, ni realizar represas, pozos o abrevaderos, exigiéndose autorización del Ministerio de Fomento o, en su caso, de la Consejería de Transportes de la JCCM; o requisito previo a la licencia para cualquier obra de urbanización o para la implantación de usos agrícolas.

Las vías férreas contarán con pasos de fauna que eviten alterar las áreas de campeo de las especies de fauna protegida.

Sección 2. Carreteras

5.11.2 Legislación aplicable.

Para las protecciones de las vías rodadas, se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras 25/1988, de 29 de julio (*B.O.E.* 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 en instalación en las mismas de elementos fijos.

5.11.3 Bandas de protección.

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, sólo se permitirán cerramientos de tipo diáfano (sobre piquetas sin cimentación de fábrica) a una distancia mínima de 3 m. medidos desde la arista exterior de la explanación de la carretera. En la CN-301 y la Variante de Villamalea solo se permitirán cerramientos de tipo diáfanos, a una distancia mínima de 8 m. 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 clave, 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.

5.11.4 Determinaciones complementarias.

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 claves correspondientes que califican los terrenos mencionados. El volumen que, en función de la edificabilidad marcada en la clave, 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.

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.

Sección 3. Vías pecuarias.

5.11.5 Descripción.

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 (*B.O.E.* 24 de marzo de 1995).

5.11.6 Deslinde.

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.

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

Asimismo, 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.

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

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

–Se prohibe 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 prohiben 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

5.11.8 Servidumbre de paso. Protección de avifauna.

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.

5.11.9 Distancias de árboles y edificios. Método de cálculo.

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 la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, de Regulación del Sector Eléctrico, cumpliéndose en todo caso los siguientes parámetros:

Construcciones: 3,30 + KV / 150 metros (mínimo: 5 metros).

Arbolado: 1,50 + KV / 150 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

5.11.10 Franja de servicio.

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.

5.11.11 Redes de regadío.

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

5.11.12 Servidumbres.

Las servidumbres propias de los cursos fluviales se regirán según lo dispuesto por la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto (*B.O.E.* 8-8-85). 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) 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 prohiben 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.

5.11.13 Situación transitoria.

En tanto no se fijen estas zonas, se prohibe 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.

5.11.14 Modificaciones y actuaciones en los cauces.

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 Artículo 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. Asimismo, 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 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 prohibe sin previa autorización levantar y sacar fuera de los cauces las rocas, áridos y piedras existentes en los lechos de los mismos.

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

5.11.15 Preservación de hábitats protegidos.

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

–Se prohibe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen. Asimismo se prohiben 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 prohiben 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 prohiben las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de suelos.

Sección 7. Aguas subterráneas

5.11.16 Servidumbres y alumbramientos.

Las servidumbres propias de las aguas subterráneas se regirán según lo dispuesto por la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto (*B.O.E.* 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.

5.11.17 Licencias y proyectos.

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.

5.11.18 Inscripción en el Registro de Aguas.

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

5.11.19 Ubicación de nuevos cementerios.

La construcción de un cementerio queda sujeta al cumplimiento del Reglamento de Sanidad Mortuoria aprobado por Decreto 72/1999, de 1 de junio (Castilla-La Mancha). En consecuencia (artículo 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 m. de anchura en todo su perímetro libre de toda clase de construcción en la que no podrá autorizarse construcción alguna en el futuro. A partir de esta zona de protección, se establece otra de 200 mts en todo su perímetro en la que únicamente se podrán autorizar instalaciones de carácter industrial o de servicios técnicos para la infraestructura urbanística y de equipación comunitaria.

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

5.11.20 Interpretación de la distancia a considerar.

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

5.11.21 Afección sobre modificaciones de planeamiento y viviendas en suelo rústico.

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 250 metros en torno al cementerio existente o cuya construcción o ampliación esté aprobada con anterioridad a la modificación o licencia antes mencionados.

Sección 9. Aerogeneradores

5.11.22 Legislación Aplicable.

Para la instalación de aerogeneradores se estará a los 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.

5.11.23 Areas restringidas.

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. La prohibición de instalar aerogeneradores se ha extendido en Villamalea a todo el ámbito incluido en el L.I.C. del término municipal, dado que la sensibilidad ambiental de las áreas de nidificación a los aerogeneradores es muy elevada.

5.11.24 Limitaciones de densidad y tramitación.

Con el fin de reducir al mínimo el impacto medioambiental, se establece que la instalación de aerogeneradores aislados en el término municipal de Villamalea, no superará en ningún caso los 1.000 Kw/Ha, cualquier actuación que rebase dicha densidad deberá tramitarse según lo establecido en el Decreto 58/1999 sobre Parques Eólicos.

Sección 10. La actividad agropecuaria

5.11.25 Normas sectoriales para la actividad agropecuaria.

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 de 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.

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.

Título VI. Condiciones particulares de zona

Capítulo 1. Definiciones

6.1.1 Modalidad de las definiciones.

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 Villamalea, 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 clave.

6.1.2 Descripción del código.

El código mencionado en el artículo 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:

U– Suelo Urbano y, por tanto, susceptible de ser construido sin necesidad de planeamiento de rango inferior.

V– Suelo Urbanizable y, por tanto, necesitado del desarrollo de un Programa de Actuación Urbanizadora y de

planeamiento parcial y previo a la concesión de cualquier tipo de licencia.

R– Suelo rústico.

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.

RUS– Otros usos y actividades autorizables en el suelo rústico.

c) El tercer término de la expresión lo forman dos dígitos, que permiten identificar la clave de ordenanza aplicable a la zona (uso pormenorizado), y se desglosa con detalle en los Capítulos subsiguientes. En ciertos casos, las claves 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 clave. Se hace notar que, en el caso del uso global terciario, los usos pormenorizados correspondientes a las tipologías comercial y de oficinas quedan asimilados a las correspondientes del uso global industrial con el que se califican los usos productivos, al plantear este POM la intercambiabilidad entre las mencionadas claves

d) El cuarto término de la expresión lo forma un número romano, y alude a la modalidad de aplicación, cuyo significado ha sido expuesto en el Título IV, Capítulo 1, sección 3 de estas Normas (tramitación y procedimiento), a propósito de la naturaleza vinculante o no vinculante de las determinaciones gráficas de la ordenanza, y otros extremos relacionados.

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.

Las claves 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 la modificación puntual del Plan de Ordenación Municipal , por lo que su tramitación será la prevista en el artículo 41 de la LOTAU, 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. El espacio libre cedido deberá cumplir con las condiciones dimensionales establecidas para el mismo en el Reglamento de Planeamiento.

Capítulo 2. Clave 01: Residencial intensiva

6.2.1 Definición.

Regula los usos y la construcción de edificios cuyo uso mayoritario es el residencial, y cuyo uso pormenorizado se desarrolla en densidad media, 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.

6.2.2 Alineaciones y rasantes.

Serán las dispuestas para cada tramo de calle y fachada del mismo, por el plano correspondiente (Plano de Códigos en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable. Alineaciones y rasantes).

La alineación de fachada respetará un chaflán de 1,75 m. x 1,75 m. en las esquinas de las manzanas en todas las renovaciones de edificios.

Queda prohibido practicar cambios de alineaciones que no hayan sido expresamente grafiados en el plano indicado.

Por el exterior de la alineación oficial de fachada y/o de la alineación interior, se prohiben los cuerpos cerrados volados. Las terrazas y miradores sólo se permiten en calles de ancho superior a seis metros. Los balcones se permiten en cualquier calle. Las edificaciones que estuvieran consolidadas antes de la aprobación inicial de la presente revisión del POM podrán conservar, en tanto no fueran sustituidas, la disposición actual de los vuelos

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, un Estudio de Detalle 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 cuadrado de doce metros de lado.

–Este espacio estará conectado con una vía pública través de un paso completamente descubierto, no inferior a tres metros de anchura, 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 en cuya superficie se pueda inscribir un cuadrado de seis metros de lado.

–El Estudio de Detalle demostrará que los movimientos de los vehículos, incluidos los de extinción de incendios, quedan perfectamente 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.

Retranqueo a la alineación oficial de fachada: Queda prohibido retranquear la edificación respecto de la alineación mencionada.

Retranqueo al resto de los linderos: Queda prohibido retranquear la edificación respecto de la alineación mencionada, 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 seis metros de cualquier lindero, así como de la alineación interior de fachada, a partir de los cuatro metros de altura.

Fondo edificable: A partir de los cuatro metros de altura, será de 25 (veinticinco) metros, medidos en todos sus puntos en luz recta desde la alineación oficial de fachada. En planta baja no se fija fondo edificable.

6.2.4 Parcela mínima.

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 70 (setenta) m^2, excepto las existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM, cuya superficie se considerará mínima aunque no alcance la cifra mencionada.

6.2.5 Frentes de parcela.

El frente mínimo será de 6 (seis) metros lineales excepto para las parcela existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM, cuyo frente se considerará mínimo aunque no alcance la cifra mencionada. No se fija frente máximo.

6.2.6 Superficie de ocupación máxima.

Vendrá fijada por el resto de los parámetros urbanísticos, así como por las restricciones que puedan plantear las condiciones particulares de cada uso.

6.2.7 Alturas de la edificación.

Para el establecimiento de las alturas de la edificación, cuando se proceda a sustituir una existente o se edifique en un solar, se estará a lo dispuesto en la siguiente tabla:

Ancho de calle	*Altura máxima*	*Nº máx. de plantas*
≤ 7 m	7 m	B + 1
> 7 m	10 m	B + 2

Construcciones en el interior de las parcelas: Los cuerpos de edificación que se construyan en el exterior de la franja definida por la alineación oficial de fachada y la línea de fondo edificable, no rebasarán los 4,00 (cuatro) metros en ninguno de sus puntos; por lo que, para los cuerpos de edificación indicados, no se aplicará el procedimiento de medición de alturas expuesto en el artículo 5.1.28.

6.2.8 Edificabilidad.

No se fija, quedando ésta establecida mediante la aplicación del resto de los parámetros urbanísticos.

6.2.9 Desglose de usos globales de la edificación.

El uso mayoritario de esta clave es el definido en el artículo 6.2.1, 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 clave 01 queda exento de la aplicación de los porcentajes definidos para los usos mayoritarios y compatibles, que se indica en el artículo 5.2.6. Los usos se ordenan de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

a) Residencial.

GRUPO I: Residencial Multifamiliar. Mayoritario en situaciones A, B y C (excepto sótano). Prohibido en todas las demás situaciones.

GRUPO II: Residencial Unifamiliar. Mayoritario en situaciones A, B y C (excepto sótano). Prohibido en todas las demás situaciones.

GRUPO III: Residencial en Comunidad. Mayoritario en situaciones A, B y C (excepto sótano). Prohibido en todas las demás situaciones.

b) Terciario.

GRUPO I: Servicios Administrativos. Compatible en situaciones A, B, C y D. Alternativo en situaciones E, F y G.

GRUPO II: Comercio, bares, restaurantes. Compatible en situaciones C y D. Alternativo en situaciones E, F y G.

GRUPO III: Hoteles. Compatible en situaciones A, B, C, D, E, F y G.

GRUPO IV: Espectáculo, culto. Alternativo en situaciones E, F y G.

c) Industrial: Industria y Almacenaje

GRUPO I: Totalmente compatible con uso residencial. Compatible en situación C y D. Alternativo en situaciones E, F y G. Prohibido en todas las demás situaciones.

GRUPO II: Sólo compatible con Res. en Edif. exclusivos. Prohibido en todos los casos.

GRUPO III: Sólo compatible con otros usos industriales. Prohibido en todos los casos.

GRUPO IV: Incompatible con otros usos. Prohibido en todos los casos.

Prohibido en todas las demás situaciones.

d1) Dotacional: Espacios libres y zonas verdes.

GRUPO I: Parques. Prohibido en todos los grupos y situaciones.

GRUPO II: Jardines. Prohibido en todos los grupos y situaciones.

GRUPO III: Areas de juego. Prohibido en todos los grupos y situaciones.

d2) Dotacional: Equipamientos.

GRUPO I: En edificio con otros usos. Compatible en situaciones A, B, C, D, E, F y G.

GRUPO II: En edificio específico. Compatible en situaciones B, C, E, F y G.

En edificio con otros usos. Prohibido en todas las demás situaciones.

d3) Dotacional: Infraestructuras y servicios públicos.

GRUPO I: Servicios urbanos. Prohibido en todos los grupos y situaciones.

GRUPO II: Defensa y Orden Público. Prohibido en todos los grupos y situaciones.

GRUPO III: Infraestructuras. Prohibido en todos los grupos y situaciones.

d4) Dotacional: Automóvil.

GRUPO I: Estacionamiento en espacios abiertos. Prohibido en todas los casos.

GRUPO II: Estacionamiento en espacios cerrados. Compatible en situaciones C, D y J. Prohibido en todas las demás situaciones.

GRUPO III: Centros de transporte. Prohibido en todos los casos.

GRUPO IV: Estaciones de Servicio. Prohibido en todos los casos.

GRUPO V: Talleres. Prohibido en todos los casos.

Se preverá una plaza de estacionamiento por cada vivienda proyectada, excepto en el caso de las unifamiliares.

d5) Dotacional: Red viaria.

Prohibido en todos los casos.

Capítulo 3. Clave 02: Residencial unifamiliar en alta densidad

6.3.1 Definición.

Regula los usos y la construcción sobre parcelas de pequeño tamaño, en las que aquélla se destina al uso característico de vivienda unifamiliar exenta, pareada o adosada por los linderos con otras parcelas.

6.3.2 Alineaciones y rasantes.

Serán libres dentro de la parte de parcela edificable, salvo que la documentación gráfica pueda disponer alineaciones fijas como obligatorias para ciertas zonas.

La alineación de fachada respetará un chaflán de 1,75 m. x 1,75 m. en las esquinas de las manzanas.

6.3.3 Retranqueos mínimos.

Serán de 3 (tres) metros al fondo de parcela y de 0 (cero) metros a los linderos laterales salvo en el caso de viviendas exentas, para las que el retranqueo será de 3 metros a todos sus frentes. No se fijan respecto a la alineación oficial de fachada.

6.3.4 Parcela mínima.

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 80 (ochenta) m^2, excepto las existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM, cuya superficie se considerará mínima aunque no alcance la cifra mencionada, teniendo, en cualquier caso, acceso desde la vía pública.

En el caso de promociones unitarias con superficies comunes, la suma de éstas, sin incluir viario, más las superficies de parcelas privadas, ha de ser igual o superior al producto del número de viviendas de que consta la promoción, por la superficie de parcela mínima (80 m^2). Previa a la concesión de cualquier licencia para promociones unitarias se exigirá la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle (E.D.).

En los núcleos de Los Cárceles y Tabaqueros, la parcela mínima será la existente en el momento de la aprobación inicial de este POM, no permitiéndose reparcelaciones.

6.3.5 Frentes de parcela.

El frente mínimo de parcela será de 6 (seis) metros, excepto para las parcela existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM, cuyo frente se considerará mínimo aunque no alcance la cifra mencionada. No se fija frente máximo.

6.3.6 Superficie de ocupación máxima.

Será del 70% (setenta) de la superficie de la parcela, excepto las existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM, cuya ocupación se considerará máxima aunque supere el porcentaje mencionado.

6.3.7 Alturas de la edificación.

La altura máxima será de 7 (siete) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

Construcciones en el interior de las parcelas: Los cuerpos de edificación que se construyan en el exterior de la franja definida por la alineación oficial de fachada y la línea de fondo edificable, no rebasarán los 4,00 (cuatro) metros en ninguno de sus puntos; por lo que, para los cuerpos de edificación indicados, no se aplicará el procedimiento de medición de alturas expuesto en el artículo 5.1.28.

6.3.8 Edificabilidad.

Será de 1,2 (uno coma dos) m^2/m^2 medidos sobre parcela neta. Computa dentro de la edificabilidad toda la superficie construida sobre rasante, hasta la altura de coronación de fachada. En el núcleo de Los Cárceles la edificabilidad será de 0,93 (cero coma noventa y tres) m^2/m^2.

6.3.9 Desglose de usos globales de la edificación.

El uso mayoritario de esta clave es el definido en el artículo 6.3.1, 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:

a) Residencial.

GRUPO I: Residencial Multifamiliar. Prohibido en todos los casos.

GRUPO II: Residencial Unifamiliar. Mayoritario en situación A , B y C (excepto en sótano). Prohibido en las demás situaciones.

GRUPO III: Residencial en Comunidad. Alternativo en situación A. Prohibido en las demás situaciones.

b) Terciario.

GRUPO I: Servicios Administrativos. Compatible en situaciones A, B, C y D. Alternativo en situaciones E, F y G.

GRUPO II: Comercio, bares, restaurantes. Compatible en situaciones C y D. Alternativo en situaciones E, F y G.

GRUPO III: Hoteles. Compatible en situación A , B, C, D, E y G.

GRUPO IV: Espectáculo, culto. Alternativo en situaciones E, F y G.

c) Industrial: Industria y Almacenaje.

GRUPO I: Totalmente compatible con uso residencial. Compatible en situación C y D. Alternativo en situaciones E, F y G.

GRUPO II: Sólo compatible con res. en Edif. exclusivos. Prohibido en todos los casos.

GRUPO III: Sólo compatible con otros usos industriales. Prohibido en todos los casos.

GRUPO IV: Incompatible con otros usos. Prohibido en todos los casos.

Prohibido en todas las demás situaciones.

d1) Dotacional: Espacios libres y zonas verdes.

GRUPO I: Parques. Prohibido en todos los grupos y situaciones.

GRUPO II: Jardines. Prohibido en todos los grupos y situaciones.

GRUPO III: Areas de juego. Prohibido en todos los grupos y situaciones.

d2) Dotacional: Equipamientos.

GRUPO I: En edificio con otros usos. Compatible en situaciones A, B, C, D, E, F y G.

GRUPO II: En edificio específico. Compatible en situaciones E, F y G.

Prohibido en todas las demás situaciones.

d3) Dotacional: Infraestructuras y servicios públicos

GRUPO I: Servicios urbanos. Prohibido en todos los grupos y situaciones.

GRUPO II: Defensa y Orden Público. Prohibido en todos los grupos y situaciones.

GRUPO III: Infraestructuras. Prohibido en todos los grupos y situaciones.

d4) Dotacional: Automóvil.

GRUPO I: Estacionamiento en espacios abiertos. Compatible para uso privativo de vivienda.

GRUPO II: Estacionamiento en espacios cerrados. Compatible en situaciones C, D y J. Prohibido en las demás situaciones.

GRUPO III: Centros de transporte. Prohibido en todos los casos.

GRUPO IV: Estaciones de Servicio. Prohibido en todos los casos.

GRUPO V: Talleres. Prohibido en todos los casos.

Se preverá una plaza de estacionamiento por cada vivienda proyectada.

d5) Dotacional: Red viaria.

Prohibido en todas los casos

Capítulo 4. Clave 03: Residencial unifamiliar en baja densidad

6.4.1 Definición.

Regula los usos y la construcción de viviendas unifamiliares exentas, sobre parcela de tamaño grande y

medio, y existiendo una única vivienda por cada parcela mínima.

6.4.2 Alineaciones y rasantes.

Serán libres en el interior de la parte de parcela construible, salvo que la documentación gráfica fijara alineaciones obligatorias para ciertas zonas.

La alineación de fachada respetará un chaflán de 1,75 m. x 1,75 m. en las esquinas de las manzanas.

6.4.3 Retranqueos mínimos.

Serán de tres metros a la alineación oficial de fachada y a los restantes linderos con otras propiedades. Se podrán disminuir las franjas de retranqueo lateral, o construir cuerpos auxiliares en ellas, si mediase autorización del propietario colindante, (inscrita en el Registro de la Propiedad) o se tratase de un proyecto arquitectónico unitario.

6.4.4 Parcela mínima.

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 100 (cien) m^2, teniendo en cualquier caso acceso desde la vía pública.

6.4.5 Frentes de parcela.

El frente mínimo de parcela será de 10 (diez) metros, excepto para las parcela existentes en el momento de la aprobación inicial de este POM, cuyo frente se considerará mínimo aunque no alcance la cifra mencionada. No se fija frente máximo.

6.4.6 Superficie de ocupación máxima.

Será del 50% de la superficie de la parcela.

6.4.7 Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 7 (siete) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

Construcciones en el interior de las parcelas: Los cuerpos de edificación que se construyan en el exterior de la franja definida por la alineación oficial de fachada y la línea de fondo edificable, no rebasarán los 4,00 (cuatro) metros en ninguno de sus puntos; por lo que, para los cuerpos de edificación indicados, no se aplicará el procedimiento de medición de alturas expuesto en el artículo 5.1.28.

6.4.8 Edificabilidad.

Será de 0,75 (cero coma setenta y cinco) m^2/m^2 medidos sobre parcela neta.

6.4.9 Desglose de usos globales de la edificación.

El uso mayoritario de esta clave es el definido en el artículo 6.4.1, 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:

d) Residencial.

GRUPO I: Residencial Multifamiliar. Prohibido en todos los casos.

GRUPO II: Residencial Unifamiliar. Mayoritario en situación A , B y C (excepto en sótano). Prohibido en las demás situaciones.

GRUPO III: Residencial en Comunidad. Alternativo en situación A. Prohibido en las demás situaciones.

e) Terciario.

GRUPO I: Servicios Administrativos. Compatible en situaciones A, B, C y D. Alternativo en situaciones E, F y G.

GRUPO II: Comercio, bares, restaurantes. Compatible en situaciones C y D. Alternativo en situaciones E, F y G.

GRUPO III: Hoteles Compatible en situación A , B, C, D, E y G.

GRUPO IV: Espectáculo, culto. Alternativo en situaciones E, F y G.

f) Industrial: Industria y Almacenaje.

GRUPO I: Totalmente compatible con uso residencial. Compatible en situación C y D. Alternativo en situaciones E, F y G.

GRUPO II: Sólo compatible con Res. en Edif. exclusivos. Prohibido en todos los casos.

GRUPO III: Sólo compatible con otros usos industriales. Prohibido en todos los casos.

GRUPO IV: Incompatible con otros usos. Prohibido en todos los casos.

Prohibido en todas las demás situaciones.

d1) Dotacional: Espacios libres y zonas verdes

GRUPO I: Parques. Prohibido en todos los grupos y situaciones.

GRUPO II: Jardines. Prohibido en todos los grupos y situaciones.

GRUPO III: Areas de juego. Prohibido en todos los grupos y situaciones.

d2) Dotacional: Equipamientos.

GRUPO I: En edificio con otros usos. Compatible en situaciones A, B, C, D, E, F y G.

GRUPO II: En edificio específico. Compatible en situaciones E, F y G.

Prohibido en todas las demás situaciones.

d3) Dotacional: Infraestructuras y servicios públicos

GRUPO I: Servicios urbanos. Prohibido en todos los grupos y situaciones.

GRUPO II: Defensa y Orden Público. Prohibido en todos los grupos y situaciones.

GRUPO III: Infraestructuras. Prohibido en todos los grupos y situaciones.

d4) Dotacional: Automóvil.

GRUPO I: Estacionamiento en espacios abiertos. Compatible para uso privativo de vivienda.

GRUPO II: Estacionamiento en espacios cerrados. Compatible en situaciones C, D y J. Prohibido en las demás situaciones.

GRUPO III: Centros de transporte. Prohibido en todos los casos.

GRUPO IV: Estaciones de Servicio. Prohibido en todos los casos.

GRUPO V: Talleres. Prohibido en todos los casos.

Se preverá una plaza de estacionamiento por cada vivienda proyectada.

d5) Dotacional: Red viaria.

Prohibido en todas los casos.

Capítulo 5. Clave 11: Productivo intensivo

6.5.1 Definición.

Regula los usos y la construcción de la industria y/o del comercio de tamaño pequeño o medio, en la que se permite el adosamiento de la nave a sus linderos.

6.5.2 Alineaciones y rasantes.

Serán las que vengan definidas en el plano de códigos.

6.5.3 Retranqueos.

Serán de 5 (cinco) metros a frente cuando no haya un espacio de al menos 7 (siete) metros entre la alineación y una vía con carriles de circulación rodada. No se fija retranqueo obligatorio a los linderos laterales pero sí un retranqueo de 4 (cuatro) metros al lindero posterior. 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 para el servicio de bomberos, de una anchura mínima de 3,50 (tres coma cincuenta) metros. 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 (*)
Carga-descarga	Depósito de residuos no controlados
	Obstaculización del paso de vehículos

(*) Se permite garita de control.

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	

6.5.4 Parcela mínima.

La parcela mínima tendrá una superficie igual o superior a 350 (trescientos cincuenta) metros cuadrados, en los que solo se podrá instalar una empresa.

6.5.5 Frentes de parcela.

El frente mínimo a la alineación oficial de fachada será de 10 (diez) metros.

6.5.6 Superficie de ocupación máxima.

Será del 75 (setenta y cinco) % de la superficie neta de la parcela.

6.5.7 Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 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.

6.5.8 Edificabilidad.

Será la resultante de aplicar los parámetros urbanísticos indicados.

6.5.9 Condiciones de diseño.

La edificación deberá armonizar con la circundante en cuanto a materiales empleados.

6.5.10 Desglose de usos globales de la edificación.

El uso mayoritario de esta clave es el definido en el artículo 6.5.1, 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:

a) Residencial.

GRUPO I: Residencial Multifamiliar. Prohibido en todos los casos.

GRUPO II: Residencial Unifamiliar. Compatible para Viv. del vigilante en situación A.

GRUPO III: Residencial en Comunidad. Prohibido en todos los casos.

b) Terciario.

GRUPO I: Servicios Administrativos. Compatible en situación D. Alternativo en situaciones E, F y G.

GRUPO II: Comercio, bares, restaurantes. Compatible en situación D. Alternativo en situaciones E, F y G.

GRUPO III: Hoteles. Prohibido en todos los casos.

GRUPO IV: Espectáculo, culto. Alternativo en situaciones E, F y G.

Prohibido en todas las demás situaciones.

c) Industrial: Industria y Almacenaje.

GRUPO I: Totalmente compatible con uso residencial. Mayoritario en situaciones E, F y G. Prohibido en las demás situaciones.

GRUPO II: Sólo compatible con Res. en Edif. exclusivos.

GRUPO III: Sólo compatible con otros usos industriales. Mayoritario en situación G.

GRUPO IV: Incompatible con otros usos. Prohibido en todos los casos.

d1) Dotacional: Espacios libres y zonas verdes.

GRUPO I: Parques. Prohibido en todos los grupos y situaciones.

GRUPO II: Jardines. Prohibido en todos los grupos y situaciones.

GRUPO III: Areas de juego. Prohibido en todos los grupos y situaciones.

d2) Dotacional: Equipamientos

GRUPO I: En edificio con otros usos. Compatible en situaciones B (excepto sótano), E, F, G.

GRUPO II: En edificio específico. Alternativo en situación G.

Prohibido en todas las demás situaciones.

d3) Dotacional: Infraestructuras y servicios públicos.

GRUPO I: Servicios urbanos. Compatible en situaciones D y G.

GRUPO II: Defensa y Orden Público. Prohibido en todos los grupos y situaciones.

GRUPO III: Infraestructuras. Compatible en situaciones D y G.

Prohibido en todas las demás situaciones.

d4) Dotacional: Automóvil.

GRUPO I: Estacionamiento en espacios abiertos. Compatible para uso privativo de la industria.

GRUPO II: Estacionamiento en espacios cerrados. Compatible en situaciones D y J. Prohibido en las demás situaciones.

GRUPO III: Centros de transporte. Prohibido en todos los casos.

GRUPO IV: Estaciones de Servicio. Compatible para uso privativo de la industria. Alternativo en situaciones F y G. Prohibido en las demás situaciones.

GRUPO V: Talleres. Compatible en situaciones D y G.

d5) Dotacional: Red viaria.

Prohibido en todas los casos.

Capítulo 6. Clave 12: Productivo exento

6.6.1 Definición.

Regula los usos y la construcción de instalaciones industriales y/o comerciales de tamaño medio, con ocupación parcial del solar y retranqueadas por todos sus linderos.

6.6.2 Alineaciones y rasantes.

Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las

Ordenanzas, a no ser que el plano de alineaciones disponga alguna obligatoria, para un determinado frente de edificación a la alineación oficial de fachada.

6.6.3 Retranqueos.

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 expedita para el servicio de bomberos, de una anchura mínima de 3,50 (tres coma cincuenta) metros. 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 (*)
Carga-descarga	Depósito de residuos no controlados
	Obstaculización del paso de vehículos

(*) Se permite garita de control.

b) En espacio de retranqueo a linderos laterales y 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	

Las edificaciones que estuvieran consolidadas antes de la aprobación de la presente revisión del POM podrán conservar, en tanto no fueran sustituidas, la disposición actual de los retranqueos existentes.

6.6.4 Parcela mínima.

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 500 (quinientos) m^2, 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.

6.6.5 Frentes de parcela.

El frente mínimo será de 20 (veinte) metros a la alineación oficial de fachada. No se fija el frente máximo.

6.6.6 Superficie de ocupación máxima.

Será del 40% (cuarenta) de la superficie neta de la parcela.

6.6.7 Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 12 (doce) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura, sólo 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.

6.6.8 Edificabilidad.

Será de 2,6 (dos coma seis) m^3/m^2 medidos sobre parcela neta.

6.6.9 Condiciones de diseño.

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.

6.6.10 Desglose de usos globales de la edificación.

El uso mayoritario de esta clave es el definido en el artículo 6.6.1, 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:

a) Residencial.

GRUPO I: Residencial Multifamiliar. Prohibido en todos los casos.

GRUPO II: Residencial Unifamiliar. Compatible para vivienda del vigilante en situación A , excepto en sótano.

GRUPO III: Residencial en Comunidad. Prohibido en todos los casos.

b) Terciario.

GRUPO I: Servicios Administrativos. Compatible en situación D. Alternativo en situaciones E, F y G.

GRUPO II: Comercio, bares, restaurantes. Compatible en situación D. Alternativo en situaciones E, F y G.

GRUPO III: Hoteles. Prohibido en todos los casos.

GRUPO IV: Espectáculo, culto. Alternativo en situaciones E, F y G.

Prohibido en todas las demás situaciones.

c) Industrial: Industria y Almacenaje.

GRUPO I: Totalmente compatible con uso residencial. Mayoritario en situaciones E, F y G. Prohibido en las demás situaciones.

GRUPO II: Sólo compatible con Res. en Edif. exclusivos. Mayoritario en situaciones E, F y G. Prohibido en las demás situaciones.

GRUPO III: Sólo compatible con otros usos industriales. Mayoritario en situación G.

GRUPO IV: Incompatible con otros usos. Prohibido en todos los casos.

d1) Dotacional: Espacios libres y zonas verdes.

GRUPO I: Parques. Prohibido en todos los grupos y situaciones.

GRUPO II: Jardines. Prohibido en todos los grupos y situaciones.

GRUPO III: Areas de juego. Prohibido en todos los grupos y situaciones.

d2) Dotacional: Equipamientos.

GRUPO I: En edificio con otros usos. Compatible en situaciones B (excepto en sótano), E, F y G.

GRUPO II: En edificio específico. Alternativo en situación G.

Prohibido en todas las demás situaciones.

d3) Dotacional: Infraestructuras y servicios públicos.

GRUPO I: Servicios urbanos. Compatible en situaciones D y G.

GRUPO II: Defensa y Orden Público. Prohibido en todos los grupos y situaciones.

GRUPO III: Infraestructuras. Compatible en situaciones D y G.

Prohibido en todas las demás situaciones.

d4) Dotacional: Automóvil.

GRUPO I: Estacionamiento en espacios abiertos. Compatible para uso privativo de la industria.

GRUPO II: Estacionamiento en espacios cerrados. Compatible en situaciones D y J. Prohibido en las demás situaciones.

GRUPO III: Centros de transporte. Alternativo en situaciones D y G. Prohibido en las demás situaciones.

GRUPO IV: Estaciones de Servicio. Compatible para uso privativo de la industria. Alternativo en situaciones F y G. Prohibido en las demás situaciones.

GRUPO V: Talleres Compatible en situaciones D y G.

d5) Dotacional: Red viaria.

Prohibido en todas los casos.

Capítulo 7. Clave 20: Equipamientos y servicios

6.7.1 Definición.

Regula los usos y la construcción de edificios destinados a servicios, tanto los públicos como los privados, y a instituciones varias en instalaciones de uso exclusivo. Esta clave tiene dos grados:

–El Grado 1 se aplica normalmente en el continuo urbano.

–El Grado 2 se aplica normalmente en zonas de desarrollo (solares, Unidades de Actuación y Sectores de Suelo Urbanizable).

6.7.2 Alineaciones y rasantes.

–Grado 1: Se aplicarán las del artículo 6.2.2, correspondiente a la clave 01 (Residencial Intensiva).

–Grado 2: Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las ordenanzas, a no ser que el plano de alineaciones disponga de alguna obligatoria para un determinado frente de edificación a la alineación oficial de fachada.

6.7.3 Retranqueos.

–Grado 1: Se aplicarán los del artículo 6.2.3, correspondiente a la clave 01 (Residencial Intensiva).

–Grado 2: Serán de 5 (cinco) metros a frente de solar, con independencia de lo dispuesto en el artículo anterior; y de 5 (cinco) metros a los restantes linderos, pudiendo reducirse o suprimirse cuando la tipología de los edificios circundantes así lo aconseje, según el criterio de los Servicios Técnicos Municipales. Para los edificios construidos con anterioridad a la aprobación inicial de este POM, los retranqueos serán los existentes.

6.7.4 Parcela mínima.

–Grado 1: Se aplicará la fijada en el artículo 6.2.4, correspondiente a la clave 01 (Residencial Intensiva).

–Grado: La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 500 (quinientos) m^2, o la que tuviere en el momento de la aprobación inicial de este POM si en la misma se encontrase construido un edificio adscrito a este uso.

6.7.5 Frentes de parcela.

–Grado 1: Se aplicarán los fijados en el artículo 6.2.5, correspondiente a la clave 01 (Residencial Intensiva).

–Grado 2: El frente mínimo será de 20 (veinte) metros, o el 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. El frente máximo no se fija.

6.7.6 Superficie de ocupación máxima.

–Grado 1: Se aplicará la fijada en el artículo 6.2.6, correspondiente a la clave 01 (Residencial Intensiva)

–Grado 2: Será del 50% (cincuenta) de la superficie neta de la parcela, 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.

6.7.7 Alturas de la edificación.

–Grado 1: Se aplicarán las fijadas en el artículo 6.2.7, correspondiente a la clave 01 (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 2: La altura máxima de la edificación será de 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.

6.7.8 Edificabilidad.

–Grado 1: Será la resultante de aplicar los parámetros urbanísticos indicados, o la que se encuentre materializada en el momento de la aprobación de este POM.

–Grado 2: Será de 1 (un) m^2/m^2 medidos sobre parcela neta, o la que se encuentre materializada en el momento de la aprobación de este POM.

6.7.9 Desglose de usos globales de la edificación.

El uso mayoritario de esta clave es el definido en el artículo 6.7.1, 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.

a) Residencial.

	Grado 1	*Grado 2*
GRUPO I: Residencial Multifamiliar	Prohibido en todos los casos	Prohibido en todos los casos
GRUPO II: Residencial Unifamiliar	Prohibido en todos los casos	Prohibido en todos los caso
GRUPO III: Resid. en Comunidad	Prohibido en todos los casos	Prohibido en todos los caso
b) Terciario.		
GRUPO I: Servicios Administrativos	Mayoritario en situaciones A, E F y G	Mayoritario en situaciones F y G
GRUPO II: Comercio, bares, restaurantes	Compatible en situaciones B, D, E, F y G	Mayoritario en situaciones F y G
GRUPO III: Hoteles	Prohibido en todas las situaciones	Prohibido en todas las situaciones
GRUPO IV: Espectáculo, culto	Alternativo en situaciones E , F y G	Mayoritario en situaciones F y G

Prohibido en todas las demás situaciones.

	Grado 1	*Grado 2*
c) Industrial: Industria y Almacenaje.		
GRUPO I: Totalmente compatible con uso residencial	Prohibido en todos los casos	Prohibido en todos los casos
GRUPO II: Sólo compatible con Res. en Edif. exclusivos	Prohibido en todos los casos	Prohibido en todos los casos
GRUPO III: Sólo compatible con otros usos industriales	Prohibido en todos los casos	Prohibido en todos los casos
GRUPO IV: Incompatible con otros usos	Prohibido en todos los casos	Prohibido en todos los casos
d1) Dotacional: Espacios libres y zonas verdes.		
GRUPO I: Parques	Compatible	Compatible
GRUPO II: Jardines	Compatible	Compatible
GRUPO III: Areas de juego	Compatible	Compatible
d2) Dotacional: Equipamientos.		
GRUPO I: En edificio con otros usos	Mayoritario en situaciones E y G	Mayoritario en situaciones E , F y G
GRUPO II: En edificio específico	Mayoritario en situaciones E, F y G	Mayoritario en situaciones E , F y G
	Prohibido en todas las demás situaciones.	
d3) Dotacional: Infraestructuras y servicios públicos.		
GRUPO I: Servicios urbanos	Prohibido en todos los casos	Mayoritario en situación G y H
GRUPO II: Defensa y Orden Público	Prohibido en todos los casos	Mayoritario en situaciones G y H
GRUPO III: Infraestructuras	Mayoritario en situación G	Mayoritario en situaciones G y H
	Prohibido en todas las demás situaciones.	
d4) Dotacional: Automóvil.		
GR I: Estac. en espacios abiertos	Compatible para uso privativo	Compatible para uso privativo
GR II: Estac. en espacios cerrados	Compatible en situaciones C , D y J	Compatible en situaciones C , D y J
GR III: Centros de transporte	Prohibido en todos los casos	Alternativo en situación G
GR IV: Estaciones de Servicio	Prohibido en todos los casos	Prohibido en todos los casos.
GR V: Talleres	Prohibido en todos los casos	Prohibido en todos los casos
	Prohibido en las demás situaciones.	
d5) Dotacional: Red viaria.		
Prohibido en todos los casos.		

Capítulo 8. Clave 21: Equipamiento deportivo

6.8.1 Definición.

Regula los usos y la construcción de instalaciones destinadas a la práctica de actividades deportivas, tanto al aire libre como en espacios cubiertos.

6.8.2 Alineaciones y rasantes.

Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las ordenanzas, a no ser el plano de alineaciones disponga alguna obligatoria para un determinado frente de edificación a la alineación oficial de fachada.

6.8.3 Retranqueos.

Serán de 5 (cinco) metros a cualquier lindero del solar. Para los edificios construidos con anterioridad a la aprobación inicial de este POM, los retranqueos serán los existentes.

6.8.4 Parcela mínima.

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 500 (quinientos) m^2.

6.8.5 Frentes de parcela.

El frente mínimo será de 20 (veinte) metros a la alineación oficial de fachada. No se fija frente máximo.

6.8.6 Superficie de ocupación máxima.

Será del 35 (treinta y cinco)% de la superficie neta de la parcela. Para los edificios construidos con anterioridad a la aprobación inicial de este POM, la superficie de ocupación máxima será la existente si ésta supera el 35%.

6.8.7 Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 10 (diez) metros. En el supuesto caso de que la especialidad deportiva a la que se destinara la edificación necesitase una mayor altura, deberá justificarse este extremo, pudiéndose rebasar la altura máxima dentro de un gálibo de 45° a partir de la línea de retranqueo de 5 metros.

6.8.8 Edificabilidad.

Será de 0,7 (cero coma siete) m^2/m^2. Para los edificios construidos con anterioridad a la aprobación inicial de este POM, la edificabilidad será la existente si ésta supera 0,7 m^2/m^2

6.8.9 Desglose de usos globales de la edificación.

El uso mayoritario de esta clave es el definido en el artículo 6.8.1, 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:

d) Residencial.

GRUPO I: Residencial Multifamiliar. Prohibido en todos los casos.

GRUPO II: Residencial Unifamiliar. Prohibido en todos los casos.

GRUPO III: Resid. en Comunidad. Prohibido en todos los casos.

e) Terciario.

GRUPO I: Servicios Administrativos. Compatible en situación D.

GRUPO II: Comercio, bares, restaurantes. Prohibido en todos los casos.

GRUPO III: Hoteles. Prohibido en todos los casos.

GRUPO IV: Espectáculo, culto. Alternativo en situaciones E , F y G.

Prohibido en todas las demás situaciones.

f) Industrial: Industria y Almacenaje.

GRUPO I: Totalmente compatible con uso residencial. Prohibido en todos los casos.

GRUPO II: Sólo compatible con Res. en Edif. exclusivos. Prohibido en todos los casos.

GRUPO III: Sólo compatible con otros usos industriales. Prohibido en todos los casos.

GRUPO IV: Incompatible con otros usos. Prohibido en todos los casos.

d1) Dotacional: Espacios libres y zonas verdes.

GRUPO I: Parques. Compatible.

GRUPO II: Jardines. Compatible.

GRUPO III: Areas de juego. Compatible.

d2) Dotacional: Equipamientos.

GRUPO I: En edificio con otros usos. Prohibido en todos los casos

GRUPO II: En edificio específico. Mayoritario en situación G, para usos deportivos.

Prohibido en todas las demás situaciones.

d3) Dotacional: Infraestructuras y servicios públicos.

GRUPO I: Servicios urbanos. Prohibido en todos los casos.

GRUPO II: Defensa y Orden Público. Prohibido en todos los casos.

GRUPO III: Infraestructuras. Prohibido en todos los casos.

Prohibido en todas las demás situaciones.

d4) Dotacional: Automóvil.

GR I: Estac. en espacios abiertos. Compatible para uso privativo.

GR II: Estac. en espacios cerrados. Compatible en situaciones C y J.

GR III: Centros de transporte. Prohibido en todos los casos.

GR IV: Estaciones de Servicio. Prohibido en todos los casos.

GR V: Talleres. Prohibido en todos los casos.

Prohibido en las demás situaciones.

d5) Dotacional: Red viaria.

Prohibido en todas los casos

Capítulo 9. Clave 30: espacios libres

6.9.1 Definición.

Regula los usos y la construcción en superficies de uso público permanentemente destinado 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).

6.9.2 Alineaciones y rasantes.

Serán libres.

6.9.3 Retranqueos.

Serán de 6 metros a cualquier lindero. No obstante, las diferentes edificaciones que pudieran tener cabida en el espacio libre se separarán entre sí un mínimo de 50 (cincuenta) metros.

6.9.4 Parcela mínima.

No se fija.

6.9.5 Frentes de parcela.

No se fijan.

6.9.6 Superficie de ocupación máxima.

Será del 2 (dos) % de la superficie neta de la parcela.

6.9.7 Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será libre.

6.9.8 Edificabilidad.

Será de 0,02 (cero coma cero dos) m^2/m^2, medidos sobre parcela neta.

6.9.9 Desglose de usos globales de la edificación.

El uso mayoritario de esta clave es el definido en el artículo 6.9.1, 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.

a) Residencial

GRUPO I: Residencial Multifamiliar. Prohibido en todos los casos.

GRUPO II: Residencial Unifamiliar. Prohibido en todos los casos.

GRUPO III: Residencial en Comunidad. Prohibido en todos los casos.

b) Terciario

GRUPO I: Servicios Administrativos. Prohibido en todos los casos.

GRUPO II: Comercio, bares, restaurantes. Compatible en situación H (kioscos,…). Prohibido en todas las demás situaciones.

GRUPO III: Hoteles. Prohibido en todos los casos.

GRUPO IV: Espectáculo, culto. Prohibido en todos los casos.

c) Industrial: Industria y Almacenaje

GRUPO I: Totalmente compatible con uso residencial. Prohibido en todos los casos.

GRUPO II: Sólo compatible con Res. en Edif. Exclusivos. Prohibido en todos los casos.

GRUPO III: Sólo compatible con otros usos industriales. Prohibido en todos los casos.

GRUPO IV: Incompatible con otros usos. Prohibido en todos los casos.

d1) Dotacional: Espacios libres y zonas verdes

GRUPO I: Parques. Uso mayoritario.

GRUPO II: Jardines. Uso mayoritario.

GRUPO III: Areas de juego. Uso mayoritario.

d2) Dotacional: Equipamientos

GRUPO I: En edificio con otros usos. Prohibido en todos los casos.

GRUPO II: En edificio específico. Prohibido en todos los casos.

d3) Dotacional: Infraestructuras y servicios públicos

GRUPO I: Servicios urbanos. Prohibido en todos los casos.

GRUPO II: Defensa y Orden Público. Prohibido en todos los casos.

GRUPO III: Infraestructuras. Compatible en situación H. Prohibido en las demás situaciones.

d4) Dotacional: Automóvil.

GRUPO I: Estacionamiento en espacios abiertos. Compatible para uso público.

GRUPO II: Estacionamiento en espacios cerrados. Compatible en situación J. Prohibido en todas las demás situaciones

GRUPO III: Centros de transporte. Prohibido en todos los casos.

GRUPO IV: Estaciones de Servicio. Prohibido en todos los casos.

GRUPO V: Talleres. Prohibido en todos los casos.

d5) Dotacional: Red viaria.

Compatible la ejecución de red viaria propia del espacio público. No se autoriza la ejecución de infraestructura de

comunicación con otras zonas, a través de los espacios libres en los que dichas vías no hayan sido previamente recogidas por el Plan de Ordenación Municipal.

Capítulo 10. Clave 50: suelo rústico no urbanizable de protección natural

6.10.1 Definición.

Contempla los suelos del municipio que precisan de protección natural. Incluye la ZEPA (Zona de Especial Protección de Aves) del Area Esteparia de la Mancha Norte, que muerde la zona sur del municipio y el LIC (Lugar de Interés Comunitario) en su parte correspondiente al término municipal de Villamalea.

6.10.2 Retranqueos.

En los actos constructivos, serán de 10 (diez) metros a cualquier lindero de la finca excepto si se trata del frente a vial; en cuyo caso, respetará los retranqueos legales en función de la categoría de vía que corresponda. En caso de caminos vecinales, se respetará un retranqueo de 15 metros desde el eje del camino.

6.10.3 Superficie mínima.

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:

Usos relacionados con el sector primario.

TIPO I: Almacenes vinculados a la actividad agrícola. Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas.

TIPO II: Granjas e instalaciones ganaderas. Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas.

TIPO III: Otras instalaciones agropecuarias. Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas.

TIPO IV: Instalaciones forestales y cinegéticas. Superficie mínima dos (2) hectáreas.

Uso residencial unifamiliar.

TIPO II: Vivienda familiar aislada vinculada a actividades primarias. Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas.

Uso dotacional.

TIPO I: Infraestructuras básicas, energía, telecomunicaciones, residuos, viario, estaciones y áreas de servicio. Superficie mínima, la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales.

6.10.4 Superficie de ocupación máxima.

De acuerdo con la Orden 31/03/2003, la edificación no podrá superar la menor de las dos cifras que se establecen a continuación para los distintos sectores, usos y tipos:

Usos relacionados con el sector primario.

TIPO I: Almacenes vinculados a la actividad agrícola. –4x√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 ganaderas. –4x√Sup (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros).

-10 (diez)% de la superficie de la finca.

TIPO III: Otras instalaciones agropecuarias. –4x√Sup (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros).

-10 (diez)% de la superficie de la finca.

TIPO IV: Instalaciones forestales y cinegéticas.-4x√Sup (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros).

-10 (diez)% de la superficie de la finca.

Uso residencial unifamiliar.

TIPO II: Vivienda familiar aislada vinculada a actividades primarias. -2x√Sup (dos por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros)

-2 (dos)% de la superficie de la finca

Uso dotacional.

TIPO I: Infraestructuras básicas, energía, telecomunicaciones, residuos, viario, estaciones y áreas de servicio. No se fija.

6.10.5 Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 7,5 m. (siete coma cinco metros), medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

6.10.6 Edificabilidad.

Por tratarse de suelo rústico, esta clave posee una edificabilidad nula. La correspondiente al uso agrario que, eventualmente, pueda ser autorizado, será fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes a dicho uso, sin rebasar, en ningún caso, los 4x√Sup (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros).

6.10.7 Actos permitidos.

De acuerdo con el artículo 54 de la LOTAU, 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. Como se establece en el artículo 5.11.23 se prohiben en esta clave la instalación aerogeneradores.

Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en la LOTAU, y del informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente sobre las repercusiones de la acción, (artículo 56 de la Ley 9/99 de Conservación de la Naturaleza), se permiten los siguientes actos:

a) Los vallados y cerramientos de parcelas.

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. 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 apartados 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.

6.10.8 Desglose de los usos globales de la edificación.

El uso mayoritario de esta clave es el definido en el artículo 6.10.1, de acuerdo con los grupos propuestos en este artículo, y de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado.

Cualquier actividad 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.

Al no constar cuantía, no se hace expresión de usos compatibles, sino únicamente de aquellos permitidos, autorizables o prohibidos, siempre por decisión municipal o autorizada por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Los usos permitidos son, además de los agrarios, el ocio y las actividades lúdicas y culturales, siempre que se desarrollen al aire libre, y bajo el control del departamento municipal competente, de modo que el disfrute por la población del medio natural no vaya en detrimento de su calidad. Se consideran autorizables los usos residenciales de vivienda unifamiliar con vinculación a las explotaciones agrarias y los ligados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras, debiendo toda construcción e instalación estar relacionada con el fin de la protección de este tipo de suelos, no pudiendo ser dedicadas a utilizaciones que impliquen transformaciones de su destino o naturaleza, o lesionen el valor específico que se quiere proteger.

Cualquier edificación o instalación se realizará sobre parcela con frente a camino público existente, o que disponga de una servidumbre de paso legalmente constituida.

a) Residencial.

GRUPO I: Residencial Multifamiliar. Prohibido en todos los casos.

GRUPO II: Residencial Unifamiliar. Autorizable con vinculación a una explotación agraria.

GRUPO III: Residencial en Comunidad. Prohibido en todos los casos.

b) Terciario.

GRUPO I: Servicios Administrativos. Prohibido en todos los casos.

GRUPO II: Comercio, bares, restaurantes. Prohibido en todos los casos.

GRUPO III: Hoteles. Prohibido en todos los casos.

GRUPO IV: Espectáculo, culto. Prohibido en todos los casos.

c) Industrial: Industria y Almacenaje.

GRUPO I: Totalmente compatible con uso residencial. Prohibido en todos los casos.

GRUPO II: Sólo compatible con uso residencial en edificios. Exclusivos. Prohibido en todos los casos.

GRUPO III: Sólo compatible con otros usos industriales. Prohibido en todos los casos.

GRUPO IV: Incompatible con otros usos. Prohibido en todos los casos.

d1) Dotacional: Espacios libres y zonas verdes.

GRUPO I: Parques. Prohibido en todos los casos.

GRUPO II: Jardines. Prohibido en todos los casos.

GRUPO III: Areas de juego. Prohibido en todos los casos.

d2) Dotacional: Equipamientos.

GRUPO I: En edificio con otros usos. Prohibido en todos los casos.

GRUPO II: En edificio específico. Prohibido en todos los casos.

d3) Dotacional: Infraestructuras y servicios públicos.

GRUPO I: Servicios urbanos. Prohibido en todos los casos.

GRUPO II: Defensa y Orden Público. Prohibido en todos los casos.

GRUPO III: Infraestructuras. Autorizable en aquellos casos en los que, sin deterioro del medio ambiente, y previa redacción del correspondiente estudio de impacto ambiental, sea demostrable la necesidad de su ubicación en el sitio elegido de acuerdo con los fines a los que se destina y la instalación propuesta cumpla con las instrucciones derivadas de otras disposiciones legales. Sobre el Sistema General Hidrológico se prohiben todos los grupos.

d4) Dotacional: Automóvil.

GRUPO I: Estacionamiento en espacios abiertos. Prohibido en todos los casos.

GRUPO II: Estacionamiento en espacios cerrados. Prohibido en todos los casos.

GRUPO III: Centros de transporte. Prohibido en todos los casos.

GRUPO IV: Estaciones de Servicio. Prohibido en todos los casos.

GRUPO V: Talleres. Prohibido en todos los casos.

d5) Dotacional: Red viaria.

Autorizable sólo al de servicio a los usos implantados. No se permitirá el trazado de vías de comunicación a través de suelos regulados con esta clave si no estuvieran previstos en este Plan de Ordenación Municipal. Prohibido el trazado de vías de comunicación a lo largo del Sistema General Hidrológico.

e) Usos relacionados con el sector primario.

TIPO I: Almacenes vinculados a la actividad agrícola. Permitido siempre que la instalación propuesta cumpla con las instrucciones derivadas de otras disposiciones legales agrarias.

TIPO II: Granjas e instalaciones ganaderas. Permitido siempre que la instalación propuesta cumpla con las instrucciones derivadas de otras disposiciones legales agrarias.

TIPO III: Otras instalaciones agropecuarias. Permitido siempre que la instalación propuesta cumpla con las instrucciones derivadas de otras disposiciones legales agrarias.

TIPO IV: Instalaciones forestales y cinegéticas. Permitido siempre que la instalación propuesta cumpla con las instrucciones derivadas de otras disposiciones legales agrarias.

6.10.9 Medidas de protección y conservación.

Deberán adoptar las medidas correctoras que se especifican a continuación aquellos proyectos que puedan afectar dentro de esta clave a zonas húmedas o de interés forestal y los que supongan un perjuicio para la salud y/o el medio ambiente. Se establecen las siguientes medidas de carácter general:

–Respecto a los movimientos de tierra se procurará el mayor aprovechamiento posible de los excedentes de las mismas, empleándose en rellenos de caminos, plataformas, huecos dejados por las obras, etc.

–La tierra vegetal o capa superior fértil procedente de los desmontes, será almacenada evitando su mezcla y contaminación con otros materiales. Posteriormente se utilizará para el cubrimiento de superficies desnudas originadas por las obras.

–Se evitará arrojar y/o abandonar cualquier tipo de desecho (retos de obras, basuras, etc.), en el lugar de las obras. Se habilitarán puntos de recogida de basura para su depósito, que deberán ser transportados y vertidos a los lugares autorizados.

–Durante las obras y de forma periódica, se procederá a la limpieza del terreno y retirada de los restos y basuras en vertedero controlado. Asimismo al acabar las obras se realizará una limpieza final exhaustiva de todas las superficies afectadas.

–De manera particular se evitarán los vertidos de aceites lubricantes y cualquier otro producto tóxico procedente de la maquinaria o de las instalaciones. Cualquier operación de mantenimiento de vehículos y equipos se realizará almacenándolos en contenedores adecuados para su posterior entrega a los gestores autorizados.

6.10.10 Medidas preventivas para el diseño, trazado y tratamiento de caminos, zanjas, infraestructuras eléctricas y vías pecuarias.

–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.

–Hidrosiembra y plantaciones en bordes de caminos con caméfitos y arbustos de la zona (romero, coscoja, tomillo)

–Para la construcción de caminos, zanjas y plataformas se utilizarán al máximo las infraestructuras existentes en el medio, tales como caminos rurales y postas forestales.

–En los tramos de 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.

–En las vías pecuarias se deben clasificar del tipo de suelo rústico de Protección Ambiental, así como sus márgenes. Se deberá proceder a solicitar la información precisa a la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente, a la hora de proceder a realizar algo próximo a una vía pecuaria. Para la instalación de cualquier tipo de obra sobre una vía pecuaria deben poseer el permiso preceptivo para ello por parte de la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente.

–Se debe prohibir cualquier transformación de la vía pecuaria y cualquier tipo de parcelación. Se prohibe cualquier tipo de extracción de áridos en terrenos de la vía pecuaria.

–Todas las infraestructuras lineales que corten el paso de la fauna deben tener los pasos adecuados para que no interrumpan la continuidad de los biotopos naturales.

6.10.11 Medidas de restauración ambiental de superficies alteradas.

Se definirá un proyecto de recuperación ambiental, que incluirá al menos el tratamiento de las superficies alteradas y el plan de revegetación. En el tratamiento de superficies alteradas:

–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 acondicionará 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. Estos terrenos serán sometidos a su revegetación.

En relación a canteras de préstamos y posibles escombreras, se establece que:

–Los lugares previstos como canteras de préstamos constituirán en todos los casos vaguadas, áreas deprimidas o huevos 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. El tratamiento de las escombreras será el siguiente: Se retirará previamente la capa de tierra vegetal o tierra fértil. Compactación ligera consiguiendo un relieve suave. Cubrimiento posterior con misma tierra vegetal retirada. Labrado y ligera roturación en sentido contrario a la pendiente. Por último, se procederá a la revegetación.

En el proyecto de revegetación se observarán los siguientes aspectos:

–Siembras e hidrosiembras: Esta medida tiene por objetivo evitar los procesos erosivos. 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.

–Plantaciones: Se preverán plantaciones forestales, lineales o singulares. Las forestales preferentemente de especies autóctonas (Encinas, Coscojas, Pinus halapensis...). Las lineales se colocan en bordes de caminos para dar estabilidad y camuflarlos reduciendo así su impacto paisajístico. Las singulares serán las especies de jardinería.

–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.

6.10.12 Medidas preventivas para la protección de vegetación y hábitats.

–Replanteo de los nuevos caminos, zanjas y plataformas para evitar dañar en lo posible a la vegetación existente.

–Como medida específica y con objeto de proteger la flora de carácter singular, se podrá proceder al marcaje de la zona con estancas o vallado provisional si se estima necesario. Estas especies a proteger son aquellas que aparecen en el Catálogo de Especies amenazadas de Castilla-La Mancha (principalmente las valoradas como en “peligro de extinción” o como “vulnerables”)

–Toda área clasificada como zona sensible se clasificará como suelo rústico de protección natural, y según la Ley 9/1999, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha en estas zonas se aplicarán las medidas necesarias para la recuperación de los recursos existentes. Estas áreas coinciden en su mayor parte con la zona de exclusión para la instalación de parque eólicos.

–Se limitan las construcciones, así como el cambio de uso del terreno en las zonas sensibles al igual que en los hábitats protegidos.

6.10.13 Medidas preventivas para la protección de la avifauna.

–Se propondrán medidas de control y vigilancia durante las obras con el objeto de evitar en lo posible las molestias innecesarias debidas a disminución o afección de biotopos, podas que afecten a los nidos, etc.

–Las medidas que se deberán tomar son las necesarias para preservar la fauna recogida en los Catálogos Nacional y Regional de Especies amenazadas y en las Directivas Europeas. No se podrá afectar capturar o dar muerte a especies de fauna protegida dentro del territorio municipal para las especies catalogadas en peligro de extinción no se podrá alterar su hábitat, incluyendo sus larvas crías o huevos. La prohibición de cualquier actuación no autorizada hecha con el propósito

de darles muerte, capturarlos, perseguirlos o molestarlos, así como la destrucción de sus nidos.

–Para las especies catalogadas como vulnerables existe la prohibición de la destrucción deterioro, muerte, captura, comercio o naturalización de los ejemplares, así como la destrucción de su hábitat. Con el fin de respetar el biotopo natural de las especies de fauna protegida se evitará alterar el mismo dotando de medidas de protección a los tendidos eléctricos según el Decreto 5/99, de 2 de febrero de 99, por el que se establecen normas para instalaciones eléctricas aéreas en alta tensión.

–Se instalarán pasos de fauna en las infraestructuras viarias (carreteras, línea de ferrocarril y cercados) que eviten alterar el campeo de las especies.

El impacto potencial del tendido aéreo de alta tensión debe mitigarse mediante la aplicación de medidas correctoras regidas por el Decreto aprobado por la Junta de Castilla-La Mancha, Decreto 5/1999, de 2 de febrero de 1999.

Por otra parte, dado que el trazado del tendido eléctrico discurre por zonas de campeo de especies como el Busardo Ratonero, Cernícalo Vulgar y las esteparias Aguilucho Cenizo, Sisón común, Avutarda Común, Ganga Ibérica y Garga Ortega, susceptibles de colisionar con el cable de tierra de tendidos de alta tensión (especialmente en aves esteparias), se propone la colocación de dispositivos salva-pájaros en el citado cable de tierra. Los dispositivos pueden ser de los siguientes tipos:

–Espirales blancas o naranjas de polipropileno (30 cm. de diámetro) dispuestas cada 5 m. en el cable de tierra.

–Tiras en "X" de neopreno (35 cm. X 5 cm.) sujetas por mordaza de elastómetro con cinta luminescente cada 10 m.

6.10.14 Medidas correctoras en cauces y zonas húmedas.

Conforme a la Ley de Aguas 29/85, los márgenes de los cauces que atraviesan el término municipal, están sujetos a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público, y una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se debe condicionar el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. El mismo régimen de protección debe aplicarse a las zonas húmedas.

Capítulo 11. Clave 51: Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental

6.11.1 Definición.

Contempla los suelos del municipio que tienen, además de la protección natural derivada de su inclusión en la ZEPA y LIC del municipio, una protección ambiental dirigida a salvaguardar de forma especial las riberas del río Cabriel y otros arroyos, con sus preceptivas zonas de protección, así como las vías pecuarias que atraviesan el municipio.

6.11.2 Retranqueos.

En los actos constructivos, serán de 10 (diez) metros a cualquier lindero de la finca excepto si se trata del frente a vial; en cuyo caso, respetará los retranqueos legales en función de la categoría de vía que corresponda. En caso de caminos vecinales, se respetará un retranqueo de 15 metros desde el eje del camino.

6.11.3 Superficie mínima.

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 sectores, usos y tipos:

Usos relacionados con el sector primario.

TIPO I: Almacenes vinculados a la actividad agrícola. Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas.

TIPO II: Granjas e instalaciones ganaderas. Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas.

TIPO III: Otras instalaciones agropecuarias. Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas.

TIPO IV: Instalaciones forestales y cinegéticas. Superficie mínima dos (2) hectáreas.

Uso residencial unifamiliar.

TIPO II: Vivienda familiar aislada vinculada a actividades primarias. Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas.

Uso dotacional.

TIPO I: Infraestructuras básicas, energía, telecomunicaciones, residuos, viario, estaciones y áreas de servicio. Superficie mínima, la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales.

6.11.4 Superficie de ocupación máxima.

De acuerdo con la Orden 31/03/2003, La edificación no podrá superar la menor de las dos cifras que se establecen a continuación para los distintos sectores, usos y tipos:

Usos relacionados con el sector primario

TIPO I: Almacenes vinculados a la actividad agrícola. –4x√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 ganaderas. -4x√Sup (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros).

-10 (diez)% de la superficie de la finca.

TIPO III: Otras instalaciones agropecuarias. -4x√Sup (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros).

-10 (diez)% de la superficie de la finca.

TIPO IV: Instalaciones forestales y cinegéticas. -4x√Sup (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros).

-10 (diez)% de la superficie de la finca.

Uso residencial unifamiliar

TIPO II: Vivienda familiar aislada vinculada a actividades primarias. -2x√Sup (dos por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros).

-2 (dos)% de la superficie de la finca.

Uso dotacional.

TIPO I: Infraestructuras básicas, energía, telecomunicaciones, residuos, viario, estaciones y áreas de servicio. No se fija.

6.11.5 Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 7,5 m. (siete coma cinco metros), medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

6.11.6 Edificabilidad.

Por tratarse de suelo rústico, esta clave posee una edificabilidad nula. La correspondiente al uso agrario que, eventualmente, pueda ser autorizado, será fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes a dicho uso, sin rebasar, en ningún caso, los 4x√Sup (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros).

6.11.7 Actos permitidos.

De acuerdo con el artículo 54 de la LOTAU, 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.

Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en la LOTAU, y del informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente sobre las repercusiones de la acción, (artículo 56 de la Ley 9/99 de Conservación de la Naturaleza), se permiten los siguientes actos:

a) Los vallados y cerramientos de parcelas.

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. 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 apartados 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.

6.11.8 Desglose de los usos globales de la edificación.

El uso mayoritario de esta clave es el definido en el artículo 6.11.1. Cualquier actividad 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.

Al no constar cuantía, no se hace expresión de usos compatibles, sino únicamente de aquellos permitidos, autorizables o prohibidos, siempre por decisión municipal autorizada por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Los usos permitidos son, además de los agrarios, el ocio y las actividades lúdicas y culturales, siempre que se desarrollen al aire libre, y bajo el control del departamento municipal competente, de modo que el disfrute por la población del medio natural no vaya en detrimento de su calidad. Se consideran autorizables los usos residenciales de vivienda unifamiliar con vinculación a las explotaciones agrarias y los ligados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras, debiendo toda construcción e instalación estar relacionada con el fin de la protección de este tipo de suelos, no pudiendo ser dedicadas a utilizaciones que impliquen transformaciones de su destino o naturaleza, o lesionen el valor específico que se quiere proteger.

Cualquier edificación o instalación se realizará sobre parcela con frente a camino público existente, o que disponga de una servidumbre de paso legalmente constituida.

a) Residencial.

GRUPO I: Residencial Multifamiliar. Prohibido en todos los casos.

GRUPO II: Residencial Unifamiliar. Autorizable con vinculación a una explotación agraria (excepto sobre las vías pecuarias).

GRUPO III: Residencial en Comunidad Prohibido en todos los casos.

b) Terciario.

GRUPO I: Servicios Administrativos. Prohibido en todos los casos.

GRUPO II: Comercio, bares, restaurantes. Prohibido en todos los casos.

GRUPO III: Hoteles. Prohibido en todos los casos.

GRUPO IV: Espectáculo, culto. Prohibido en todos los casos.

c) Industrial: Industria y Almacenaje.

GRUPO I: Totalmente compatible con uso residencial. Prohibido en todos los casos.

GRUPO II: Sólo compatible con uso residencial en Edifics. Exclusivos. Prohibido en todos los casos.

GRUPO III: Sólo compatible con otros usos industriales. Prohibido en todos los casos.

GRUPO IV: Incompatible con otros usos. Prohibido en todos los casos.

d1) Dotacional: Espacios libres y zonas verdes.

GRUPO I: Parques. Prohibido en todos los casos.

GRUPO II: Jardines. Prohibido en todos los casos.

GRUPO III: Areas de juego. Prohibido en todos los casos.

d2) Dotacional: Equipamientos

GRUPO I: En edificio con otros usos. Prohibido en todos los casos.

GRUPO II: En edificio específico. Prohibido en todos los casos.

d3) Dotacional: Infraestructuras y servicios públicos.

GRUPO I: Servicios urbanos: Prohibido en todos los casos.

GRUPO II: Defensa y Orden Público: Prohibido en todos los casos.

GRUPO III: Infraestructuras. Autorizables en aquellos casos en los que, sin deterioro del medio ambiente, y previa redacción del correspondiente estudio de impacto ambiental, sea demostrable la necesidad de su ubicación en el sitio elegido de acuerdo con los fines a los que se destina y la instalación propuesta cumpla con las instrucciones derivadas de otras disposiciones legales. Sobre el Sistema General Hidrológico se prohiben todos los grupos.

d4) Dotacional: Automóvil.

GRUPO I: Estacionamiento en espacios abiertos. Prohibido en todos los casos.

GRUPO II: Estacionamiento en espacios cerrados. Prohibido en todos los casos.

GRUPO III: Centros de transporte. Prohibido en todos los casos.

GRUPO IV: Estaciones de Servicio. Prohibido en todos los casos.

GRUPO V: Talleres. Prohibido en todos los casos.

d5) Dotacional: Red viaria.

Autorizable sólo al de servicio a los usos implantados. No se permitirá el trazado de vías de comunicación a través de suelos regulados con esta clave si no estuvieran previstos en este Plan de Ordenación Municipal. Prohibido el trazado de vías de comunicación a lo largo del Sistema General Hidrológico.

e) Usos relacionados con el sector primario.

TIPO I: Almacenes vinculados a la actividad agrícola. Permitido excepto sobre las vías pecuarias y siempre que la

instalación propuesta cumpla con las instrucciones derivadas de otras disposiciones legales agrarias.

TIPO II: Granjas e instalaciones ganaderas. Permitido excepto sobre las vías pecuarias y siempre que la instalación propuesta cumpla con las instrucciones derivadas de otras disposiciones legales agrarias.

TIPO III: Otras instalaciones agropecuarias. Permitido excepto sobre las vías pecuarias y siempre que la instalación propuesta cumpla con las instrucciones derivadas de otras disposiciones legales agrarias.

TIPO IV: Instalaciones forestales y cinegéticas. Permitido excepto sobre las vías pecuarias y siempre que la instalación propuesta cumpla con las instrucciones derivadas de otras disposiciones legales agrarias.

6.11.9 Medidas de protección y conservación.

Deberán adoptar las medidas correctoras que se especifican a continuación aquellos proyectos que puedan afectar dentro de esta clave a Zonas Húmedas o de Interés Forestal y los que supongan un perjuicio para la salud y/o el medio ambiente. Se establecen las siguientes medidas de carácter general:

–Respecto a los movimientos de tierra se procurará el mayor aprovechamiento posible de los excedentes de las mismas, empleándose en rellenos de caminos, plataformas, huecos dejados por las obras, etc.

–La tierra vegetal o capa superior fértil procedente de los desmontes, será almacenada evitando su mezcla y contaminación con otros materiales. Posteriormente se utilizará para el cubrimiento de superficies desnudas originadas por las obras.

–Se evitará arrojar y/o abandonar cualquier tipo de desecho (retos de obras, basuras, etc.), en el lugar de las obras. Se habilitarán puntos de recogida de basura para su depósito, que deberán ser transportados y vertidos a los lugares autorizados.

–Durante las obras y de forma periódica, se procederá a la limpieza del terreno y retirada de los restos y basuras en vertedero controlado. Asimismo al acabar las obras se realizará una limpieza final exhaustiva de todas las superficies afectadas.

–De manera particular se evitarán los vertidos de aceites lubricantes y cualquier otro producto tóxico procedente de la maquinaria o de las instalaciones. Cualquier operación de mantenimiento de vehículos y equipos se realizará almacenándolos en contenedores adecuados para su posterior entrega a los gestores autorizados.

6.11.10 Medidas preventivas para el diseño, trazado y tratamiento de caminos, zanjas, infraestructuras eléctricas y vías pecuarias.

–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.

–Hidrosiembra y plantaciones en bordes de caminos con caméfitos y arbustos de la zona (romero, coscoja, tomillo).

–Para la construcción de caminos, zanjas y plataformas se utilizarán al máximo las infraestructuras existentes en el medio, tales como caminos rurales y postas forestales.

–En los tramos de 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.

–En las vías pecuarias se deben clasificar del tipo de suelo Rústico de Protección Ambiental, así como sus márgenes. Se deberá proceder a solicitar la información precisa a la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente, a la hora de proceder a realizar algo próximo a una vía pecuaria. Para la instalación de cualquier tipo de obra sobre una vía pecuaria deben poseer el permiso preceptivo para ello por parte de la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente.

–Se debe prohibir cualquier transformación de la vía pecuaria y cualquier tipo de parcelación. Se prohibe cualquier tipo de extracción de áridos en terrenos de la vía pecuaria.

–Todas las infraestructuras lineales que corten el paso de la fauna deben tener los pasos adecuados para que no interrumpan la continuidad de los biotopos naturales.

6.11.11 Medidas de Restauración ambiental de superficies alteradas.

Se definirá un proyecto de recuperación ambiental, que incluirá al menos el tratamiento de las superficies alteradas y el plan de revegetación. En el tratamiento de superficies alteradas:

–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 acondicionará 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. Estos terrenos serán sometidos a su revegetación.

En relación a canteras de préstamos y posibles escombreras, se establece que:

–Los lugares previstos como canteras de préstamos constituirán en todos los casos vaguadas, áreas deprimidas o huevos 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. El tratamiento de las escombreras será el siguiente: se retirará previamente la capa de tierra vegetal o tierra fértil. Compactación ligera consiguiendo un relieve suave. Cubrimiento posterior con misma tierra vegetal retirada. Labrado y ligera roturación en sentido contrario a la pendiente. Por último, se procederá a la revegetación.

En el Proyecto de revegetación se observarán los siguientes aspectos:

–Siembras e hidrosiembras: Esta medida tiene por objetivo evitar los procesos erosivos. 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.

–Plantaciones: Se preverán plantaciones forestales, lineales o singulares. Las forestales preferentemente de especies autóctonas (Encinas, Coscojas, Pinus halapensis...). Las lineales se colocan en bordes de caminos para dar estabilidad y camuflarlos reduciendo así su impacto paisajístico. Las singulares serán las especies de jardinería.

–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.

6.11.12 Medidas preventivas para la protección de vegetación y hábitats.

–Replanteo de los nuevos caminos, zanjas y plataformas para evitar dañar en lo posible a la vegetación existente.

–Como medida específica y con objeto de proteger la flora de carácter singular, se podrá proceder al marcaje de la zona con estancas o vallado provisional si se estima necesario. Estas especies a proteger son aquellas que aparecen en el Catálogo de Especies Amenazadas de Castilla-La Mancha (principalmente las valoradas como en "peligro de extinción" o como "vulnerables")

–Toda área clasificada como zona sensible se clasificará como Suelo Rústico de Protección Natural, y según la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha en estas zonas se aplicarán las medidas necesarias para la recuperación de los recursos existentes. Estas áreas coinciden en su mayor parte con la zona de exclusión para la instalación de parque eólicos.

–Se limitan las construcciones, así como el cambio de uso del terreno en las zonas sensibles al igual que en los hábitats protegidos.

6.11.13 Medidas preventivas para la protección de la avifauna.

–Se propondrán medidas de control y vigilancia durante las obras con el objeto de evitar en lo posible las molestias innecesarias debidas a disminución o afección de biotopos, podas que afecten a los nidos, etc.

–Las medidas que se deberán tomar son las necesarias para preservar la fauna recogida en los Catálogos Nacional y Regional de Especies amenazadas y en las Directivas Europeas. No se podrá afectar capturar o dar muerte a especies de fauna protegida dentro del territorio municipal para las especies catalogadas en peligro de extinción no se podrá alterar su hábitat, incluyendo sus larvas crías o huevos. La prohibición de cualquier actuación no autorizada hecha con el propósito de darles muerte, capturarlos, perseguirlos o molestarlos, así como la destrucción de sus nidos.

–Para las especies catalogadas como vulnerables existe la prohibición de la destrucción deterioro, muerte, captura, comercio o naturalización de los ejemplares, así como la destrucción de su hábitat. Con el fin de respetar el biotopo natural de las especies de fauna protegida se evitará alterar el mismo dotando de medidas de protección a los tendidos eléctricos según el Decreto 5/99, de 2 de febrero de 99, por el que se establecen normas para instalaciones eléctricas aéreas en alta tensión.

–Se instalarán pasos de fauna en las infraestructuras viarias (carreteras, línea de ferrocarril y cercados) que eviten alterar el campeo de las especies.

El impacto potencial del tendido aéreo de alta tensión debe mitigarse mediante la aplicación de medidas correctoras regidas por el Decreto aprobado por la Junta de Castilla-La Mancha, Decreto 5/1999, de 2 de febrero de 1999.

Por otra parte, dado que el trazado del tendido eléctrico discurre por zonas de campeo de especies como el Busardo Ratonero, Cernícalo Vulgar y las esteparias Aguilucho Cenizo, Sisón común, Avutarda Común, Ganga Ibérica y Garga Ortega, susceptibles de colisionar con el cable de tierra de tendidos de alta tensión (especialmente en aves esteparias), se propone la colocación de dispositivos salva-pájaros en el citado cable de tierra. Los dispositivos pueden ser de los siguientes tipos:

–Espirales blancas o naranjas de polipropileno (30 cm. de diámetro) dispuestas cada 5 m. en el cable de tierra.

–Tiras en "X" de neopreno (35 cm. X 5 cm.) sujetas por mordaza de elastómetro con cinta luminescente cada 10 m.

6.11.14 Medidas correctoras en cauces y zonas húmedas.

Conforme a la Ley de Aguas 29/85, los márgenes de los cauces que atraviesan el término municipal, están sujetos a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público, y una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se debe condicionar el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. El mismo régimen de protección debe aplicarse a las zonas húmedas.

Capítulo 12. Clave 52: Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras

6.12.1 Definición.

Contempla los suelos del municipio que precisan protección por tratarse de terrenos donde se localizan las infraestructuras viarias actuales o las futuras.

6.12.2 Retranqueos.

No procede.

6.12.3 Superficie mínima.

No se fija.

6.12.4 Superficie de ocupación máxima.

No procede.

6.12.5 Alturas de la edificación.

No procede.

6.12.6 Edificabilidad.

Por tratarse de suelo rústico, esta clave posee una edificabilidad nula.

6.12.7 Actos permitidos.

De acuerdo con el artículo 54 de la LOTAU, 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.

También se permiten 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 de la LOTAU, cumplan los requisitos mínimos establecidos en la legislación agraria de aplicación.

Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en la LOTAU, se consideran autorizables finalmente los siguientes actos:

a) 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.

6.12.8 Desglose de los usos globales de la edificación.

El uso mayoritario de esta clave es el definido en el artículo 6.12.1, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado.

Al no constar cuantía, no se hace expresión de usos compatibles, sino únicamente de aquellos permitidos, autorizables o prohibidos, siempre por decisión municipal o

autorizada por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Los usos autorizables son los ligados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras.

a) Residencial.

GRUPO I: Residencial Multifamiliar. Prohibido en todos los casos.

GRUPO II: Residencial Unifamiliar. Prohibido en todos los casos.

GRUPO III: Residencial en Comunidad. Prohibido en todos los casos.

b) Terciario.

GRUPO I: Servicios Administrativos. Prohibido en todos los casos.

GRUPO II: Comercio, bares, restaurantes. Prohibido en todos los casos.

GRUPO III: Hoteles. Prohibido en todos los casos.

GRUPO IV: Espectáculo, culto. Prohibido en todos los casos.

c) Industrial: Industria y Almacenaje.

GRUPO I: Totalmente compatible con uso residencial. Prohibido en todos los casos.

GRUPO II: Sólo compatible con uso residencial en edifics. Exclusivos. Prohibido en todos los casos.

GRUPO III: Sólo compatible con otros usos industriales. Prohibido en todos los casos.

GRUPO IV: Incompatible con otros usos. Prohibido en todos los casos.

d1) Dotacional: Espacios libres y zonas verdes. Prohibido en todos los casos.

GRUPO I: Parques. Prohibido en todos los casos

GRUPO II: Jardines. Prohibido en todos los casos.

GRUPO III: Areas de juego. Prohibido en todos los casos.

d2) Dotacional: Equipamientos.

GRUPO I: En edificio con otros usos. Prohibido en todos los casos.

GRUPO II: En edificio específico. Prohibido en todos los casos.

d3) Dotacional: Infraestructuras y servicios públicos.

GRUPO I: Servicios urbanos. Prohibido en todos los casos.

GRUPO II: Defensa y Orden Público. Prohibido en todos los casos.

GRUPO III: Infraestructuras. Autorizables en aquellos casos en los que, sin deterioro del medio ambiente, y previa redacción del correspondiente estudio de impacto ambiental, sea demostrable la necesidad de su ubicación en el sitio elegido de acuerdo con los fines a los que se destina y la instalación propuesta cumpla con las instrucciones derivadas de otras disposiciones legales.

d4) Dotacional: Automóvil.

GRUPO I: Estacionamiento en espacios abiertos. Prohibido en todos los casos.

GRUPO II: Estacionamiento en espacios cerrados. Prohibido en todos los casos.

GRUPO III: Centros de transporte. Prohibido en todos los casos.

GRUPO IV: Estaciones de Servicio. Prohibido en todos los casos.

GRUPO V: Talleres. Prohibido en todos los casos.

d5) Dotacional: Red viaria.

Permitido.

e) Usos relacionados con el sector primario.

TIPO I: Almacenes vinculados a la actividad agrícola. Prohibido en todos los casos.

TIPO II: Granjas e instalaciones ganaderas. Prohibido en todos los casos.

TIPO III: Otras instalaciones agropecuarias. Prohibido en todos los casos.

TIPO IV: Instalaciones forestales y cinegéticas. Prohibido en todos los casos.

Capítulo 13. Clave 53: Suelo rústico de reserva

6.13.1 Definición.

Las áreas delimitadas con esta clave en los planos de ordenación son las ocupadas mayoritariamente por el uso agropecuario, definido éste como aquellas actividades ligadas a la siembra, plantación y cultivo de especies vegetales cuya producción tenga por destino el consumo animal o humano o su aprovechamiento ornamental o industrial. La clave regula los usos y las edificaciones en estos suelos que deben ser preservados de ocupaciones de naturaleza urbana, gracias al mantenimiento de los aprovechamientos productivos de los que en su mayoría son objeto en la actualidad.

6.13.2 Retranqueos.

Para actos constructivos, serán de 5 (cinco) metros a cualquier lindero de la finca, excepto si se trata del frente a vial; en cuyo caso, respetará los retranqueos legales en función de la categoría de vía que corresponda. En caso de caminos vecinales se respetará un retranqueo de 15 (quince) metros desde el eje del camino, 6 (seis) metros en los caminos rurales de primera categoría y 5,5 (cinco coma cinco) metros en los caminos rurales de segunda categoría.

6.13.3 Superficie mínima.

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. Los tipos reflejados en este artículo se corresponden con los identificados por la Orden 31/03/2003, sin que su inclusión en este listado implique que están permitidos o pueden ser autorizables en esta clave, extremo éste que se establece expresamente en el artículo 6.13.8 para los usos y grupos definidos por estas Normas Urbanísticas.

Sector primario.

TIPO I: Almacenes vinculados a la actividad agrícola. Superficie mínima una (1) hectárea.

TIPO II: Granjas e instalaciones ganaderas. Superficie mínima una (1) hectárea.

TIPO III: Otras instalaciones agropecuarias. Superficie mínima una (1) hectárea.

TIPO IV: Instalaciones forestales y cinegéticas. Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas

Uso residencial unifamiliar.

TIPO I: Vivienda familiar aislada. Superficie mínima una (1) hectárea.

Industrial.

TIPO I: Actividades extractivas y mineras. Superficie mínima, la adecuada.

TIPO II: Actividades industriales y productivas. Superficie mínima dos (2) hectáreas.

TIPO III: Depósitos al aire libre. Superficie mínima dos (2) hectáreas.

TIPO IV: Talleres de reparación de vehículos. Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas.

Uso terciario.

TIPO I: Establecimientos comerciales. Superficie mínima dos (2) hectáreas.

TIPO II: Tiendas de artesanía o de productos comarcales. Superficie mínima una (1) hectárea.

TIPO III: Hoteles de pequeño tamaño (< 750 m^2). Superficie mínima una (1) hectárea.

TIPO IV: Hoteles de tamaño medio. Superficie mínima dos (2) hectáreas.

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 recreativos.

TIPO I: Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento. Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas.

Dotacional privado.

TIPO I: Infraestructuras básicas, energía, telecomunicaciones, residuos, viario, estaciones y áreas de servicio. Superficie mínima, la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales.

TIPO II: Subestaciones eléctricas de más de 132 KV. Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas

TIPO III: Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares. Superficie mínima una con cinco (1,5) hectáreas.

6.13.4 Superficie de ocupación máxima.

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, sin que su inclusión en este listado implique que están permitidos o pueden ser autorizables en esta clave, extremo éste que se establece expresamente en el artículo 6.13.8 para los usos y grupos definidos por estas Normas Urbanísticas.

Sector primario.

TIPO I: Almacenes vinculados a la actividad agrícola. –4x√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 ganaderas. -4x√Sup (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros).

-10 (diez)% de la superficie de la finca.

TIPO III: Otras instalaciones agropecuarias. -4x√Sup (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros).

-10 (diez)% de la superficie de la finca.

TIPO IV: Instalaciones forestales y cinegéticas. -4x√Sup (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros).

-10 (diez)% de la superficie de la finca.

Uso residencial unifamiliar.

TIPO I: Vivienda familiar aislada. -2x√Sup (dos por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros).

-2 (dos)% de la superficie de la finca.

Uso Industrial.

TIPO I: Actividades extractivas y mineras. No se fija.

TIPO II: Actividades industriales y productivas. -4x√Sup (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros).

-10 (diez)% de la superficie de la finca.

TIPO III: Depósitos al aire libre -4x√Sup (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros).

-10 (diez)% de la superficie de la finca.

TIPO IV: Talleres de reparación de vehículos -4x√Sup (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros).

-10 (diez)% de la superficie de la finca.

Uso terciario.

TIPO I: Establecimientos comerciales. -2x√Sup (dos por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros).

- 2 (dos)% de la superficie de la finca.

TIPO II: Tiendas de artesanía o de productos comarcales. –4x√Sup (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros).

-5 (cinco)% de la superficie de la finca.

TIPO III: Hoteles de pequeño tamaño (< 750 m^2). –4x√Sup (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros)

-7,5 (siete con cinco)% de la superficie de la finca.

TIPO IV: Hoteles de tamaño medio. -4x√Sup (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros).

-5 (cinco)% de la superficie de la finca.

TIPO V: Establecimientos de turismo rural. –4x√Sup (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros).

-10 (diez)% de la superficie de la finca.

TIPO VI: Campamentos de turismo (camping). –4 x√Sup (dos por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros)

-2 (dos)% de la superficie de la finca.

Usos recreativos.

TIPO I: Centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento. -4x√Sup (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros).

-5 (cinco)% de la superficie de la finca.

Uso dotacional privado.

TIPO I: Infraestructuras básicas, energía, telecomunicaciones, residuos, viario, estaciones y áreas de servicio. No se fija.

TIPO II: Subestaciones eléctricas de menos de 132 KV. Retranqueo de 12 metros respecto de todos los linderos de la finca.

TIPO III: Otros equipamientos culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares. –4x√Sup (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros)

-10 (diez)% de la superficie de la finca.

6.13.5 Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 7,5 (siete coma cinco) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas, a no ser que la instalación requiera de mayores alturas técnicamente justificadas, y que no podrán ser habitables.

6.13.6 Edificabilidad.

Por tratarse de suelo rústico, esta clave posee una edificabilidad nula. La correspondiente al uso que, eventualmente, pueda ser autorizado, será fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes a dicho uso, sin rebasar, en ningún caso, 4x√Sup (cuatro por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros).

6.13.7 Actos permitidos.

De acuerdo con el artículo 54 de la LOTAU, 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.

También se permiten 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 de la LOTAU, cumplan los requisitos mínimos establecidos en la legislación agraria de aplicación.

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.

d) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecte a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores. Las limitaciones que en este apartado se establecen para la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, no serán aplicables a las edificaciones que estén en los supuestos y cumplan los requisitos establecidos en los 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, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas 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.

Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en la LOTAU, se consideran autorizables, por último, 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.

c) Las edificaciones adscritas al sector primario con una altura total superior a 6 metros.

6.13.8 Desglose de los usos globales de la edificación.

El uso mayoritario de esta clave es el definido en el artículo 6.14.1, mantenimiento de las actividades agropecuarias, de acuerdo con los grupos propuestos en este artículo, y con las limitaciones del siguiente listado. Sólo se podrán autorizar usos en situación H, para evitar riesgo de formación de núcleo de población, y siempre a través del procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas para edificaciones en SR.

Al no constar cuantía, no se hace expresión de usos compatibles, sino únicamente de aquellos permitidos, autorizables o prohibidos, siempre por decisión municipal o autorizada por la JCCM.

Los usos permitidos son todos aquellos vinculados a las actividades principales agrarias. Se consideran autorizables los usos que incorporan actividades extractivas y mineras, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, y los usos ligados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras.

Cualquier edificación o instalación se realizará sobre parcela con frente a camino público existente, o que disponga de una servidumbre de paso legalmente constituida.

a) Residencial.

GRUPO I: Residencial Multifamiliar. Autorizable en el caso de aquellas viviendas procedentes de reposición por expropiación como consecuencia de la ejecución de algún sistema general, siempre y cuando se trate del domicilio habitual del expropiado. Prohibido en todos los demás casos.

GRUPO II: Residencial Unifamiliar. Permitido cuando la actividad autorizada requiera este uso.

GRUPO III: Residencial en Comunidad. Autorizable en el caso de aquellas viviendas procedentes de reposición por expropiación como consecuencia de la ejecución de algún sistema general, siempre y cuando se trate del domicilio habitual del expropiado. Prohibido en todos los demás casos.

b) Terciario.

GRUPO I: Servicios Administrativos. Prohibido en todos los casos.

GRUPO II: Comercio, bares, restaurantes. Autorizable si está ligado a la actividad agropecuaria.

GRUPO III: Hoteles. Autorizable si está ligado a la actividad agropecuaria.

GRUPO IV: Espectáculo, culto. Autorizable si está ligado a la actividad agropecuaria.

c) Industrial: Industria y Almacenaje.

GRUPO I: Totalmente compatible con uso residencial. Autorizable dentro de las limitaciones que vengan impuestas por la JCCM en cuanto a su ubicación y otras características de la instalación y previa autorización de ésta.

GRUPO II: Sólo compatible con uso residencial en edificios exclusivos. Autorizable dentro de las limitaciones que vengan impuestas por la JCCM en cuanto a su ubicación y otras características de la instalación y previa autorización de ésta.

GRUPO III: Sólo compatible con otros usos industriales. Autorizable dentro de las limitaciones que vengan impuestas por la JCCM en cuanto a su ubicación y otras características de la instalación y previa autorización de ésta.

GRUPO IV: Incompatible con otros usos. Autorizable si está ligado a las actividades especiales o propias de la industria agropecuaria, apicultura, piscicultura y a las explotaciones hídricas o mineras, y dentro de las limitaciones que vengan impuestas por la JCCM en cuanto a su ubicación y otras características de la instalación.

d1) Dotacional: Espacios libres y zonas verdes.

GRUPO I: Parques. Autorizable dentro de las limitaciones que vengan impuestas por la JCCM y previa autorización de ésta.

GRUPO II: Jardines. Autorizable dentro de las limitaciones que vengan impuestas por la JCCM y previa autorización de ésta.

GRUPO III: Areas de juego. Autorizable dentro de las limitaciones que vengan impuestas por la JCCM y previa autorización de ésta.

d2) Dotacional: Equipamientos

GRUPO I: En edificio con otros usos. Prohibido en todos los casos.

GRUPO II: En edificio específico. Autorizable dentro de las limitaciones que vengan impuestas por la JCCM en cuanto a su ubicación y otras características de la instalación y previa autorización de ésta.

d3) Dotacional: Infraestructuras y servicios públicos

GRUPO I: Servicios urbanos. Autorizable dentro de las limitaciones que vengan impuestas por la JCCM en cuanto a su ubicación y otras características de la instalación y previa autorización de ésta.

GRUPO II: Defensa y Orden Público. Autorizable dentro de las limitaciones que vengan impuestas por la JCCM en cuanto a su ubicación y otras características de la instalación y previa autorización de ésta.

GRUPO III: Infraestructuras. Autorizable en aquellos casos en los que, sin deterioro del medio ambiente, y previa redacción del correspondiente estudio de impacto ambiental, sea demostrable la necesidad de su ubicación en el sitio elegido de acuerdo con los fines a los que se destina y la instalación propuesta cumpla con las instrucciones derivadas de otras disposiciones legales.

d4) Dotacional: Automóvil.

GRUPO I: Estacionamiento en espacios abiertos. Permitido al servicio de otros usos (estacionamientos de vehículos en explotaciones agropecuarias, zonas de recreo acotadas, zonas de acampada, etc).

GRUPO II: Estacionamiento en espacios cerrados. Autorizable en aquellos casos en los que sea demostrable la necesidad de su ubicación en el sitio elegido de acuerdo con los fines a los que se destina y la instalación propuesta cumpla con las instrucciones derivadas de otras disposiciones legales.

GRUPO III: Centros de transporte. Autorizable en aquellos casos en los que sea demostrable la necesidad de su ubicación en el sitio elegido de acuerdo con los fines a los que se destina y la instalación propuesta cumpla con las instrucciones derivadas de otras disposiciones legales.

GRUPO IV: Estaciones de Servicio. Autorizable en aquellos casos en los que sea demostrable la necesidad de su ubicación en el sitio elegido de acuerdo con los fines a los que se destina y la instalación propuesta cumpla con las instrucciones derivadas de otras disposiciones legales.

GRUPO V: Talleres. Autorizable en aquellos casos en los que sea demostrable la necesidad de su ubicación en el sitio elegido de acuerdo con los fines a los que se destina y la instalación propuesta cumpla con las instrucciones derivadas de otras disposiciones legales.

d5) Dotacional: Red viaria.

Autorizable, previa redacción del correspondiente estudio de impacto ambiental, cuando sea demostrable la necesidad de su ubicación en el sitio elegido.

e) Usos relacionados con el sector primario.

TIPO I: Almacenes vinculados a la actividad agrícola. Permitido siempre que la instalación propuesta cumpla con las instrucciones derivadas de otras disposiciones legales agrarias.

TIPO II: Granjas e instalaciones ganaderas. Permitido siempre que la instalación propuesta cumpla con las instrucciones derivadas de otras disposiciones legales agrarias.

TIPO III: Otras instalaciones agropecuarias. Permitido siempre que la instalación propuesta cumpla con las instrucciones derivadas de otras disposiciones legales agrarias.

TIPO IV: Instalaciones forestales y cinegéticas. Permitido siempre que la instalación propuesta cumpla con las instrucciones derivadas de otras disposiciones legales agrarias.

Ayuntamiento de Villamalea

Plan de Ordenación Municipal

ANEXOS A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

I. Catálogo de edificios protegidos.

II. Ordenanzas generales de la urbanización.

III. Fichas de sectores de suelo urbanizable, unidades de actuación en suelo urbano y sistemas generales.

IV. Fichero de zonas inventariadas de yacimientos arqueológicos protegidos.

V. Recomendaciones medioambientales contenidas en la evalución ambiental previa.

Anexo I a las Normas urbanísticas

Catálogo de edificios protegidos

Las fichas adjuntas recogen los datos correspondientes a los edificios que merecen ser catalogados, en atención a sus valores históricos, artísticos o ambientales.

Los edificios y conjuntos incluidos en este Catálogo quedan sometidos a la regulación prevista en el Título V, Capítulo 14, de las Normas Urbanísticas del municipio de Villamalea.

Catálogo de edificios protegidos

Documento	*ID Elemento*	*Nombre*
		Iglesia Parroquial Nª Sª de la Anunciación

Dirección

Plaza de la Iglesia

Siglo	*Estilo*	*Nivel de protección*
		Integral

Documento	*ID Elemento*	*Nombre*
		Ermita de la Concepción

Dirección

Plaza de la Concepción

Siglo	*Estilo*	*Nivel de protección*
XVI		Integral

Descripción

Ermita que conserva el gran artesonado y la portada de ingreso compuesta por un arco de medio punto superado por una hornacina con copete.

Documento	*ID Elemento*	*Nombre*
		Ermita de San Antón

Siglo	*Estilo*	*Nivel de protección*
XVIII		Integral

Descripción

Ermita situada fuera del casco urbano, que tiene valor arquitectónico, y sobre todo, interés cultural por la tradicional convocatoria popular a la que sirve de soporte.

ANEXO II A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Ordenanzas generales de la urbanización

Normas 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 canalizacio-

nes 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 m^2)	40	35
Comercios (cada 1000 m^2)	35	30
Colegios (cada 100 plazas)	20	17
Jardines (cada 1000 m^2)	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 0,6 y 3 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 m^2 y a separación máxima de 50 metros.

–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 u ovoides, con diámetro interior mínimo de 300 mm., recibiéndose 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/m^2 (mínimo por abonado de 3.000 w)
Industrias	125 w/m^2

–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*
Mínima (3.000 W)	80
Media (5.000 W)	150
Elevada (8.000 W)	200

–La demanda total, una vez aplicados los coeficientes de simultaneidad y potencia, se estima en 300 kw. Para este 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 prohibe 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	15	0,25
Parques	10	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 mm^2.

Pavimentación, jardinería y mobiliario urbano.

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:

a) 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.

b) La jardinería se basará en disposiciones de árboles y parterres de separación con las zonas de tráfico rodado.

c) El mobiliario urbano, al igual que en parques, estará compuestos de banco, pérgola, 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 TRAFICO RODADO

–Tendrán un ancho de mínimo de 10 m. distribuidos en 7,60 m. de calzada y dos aceras de 1,20 m. Cuando existan aparcamientos el espacio para vehículos será de 2,25 x 4,50 metros.

–La pavimentación no debe invitar a la velocidad y debe responder a las características tipológicas y ambientales del lugar.

CALLE PREFERENTEMENTE PEATONAL

–En las calles de anchura inferior a 6 metros deberán suprimirse los acerados elevados conduciendo la escorrentía al centro de la calle y ejecutando una pavimentación con carácter preferentemente peatonal aunque resista cargas de tráfico.

–Deberán evitarse las calles con pavimentación absolutamente peatonal que imposibilite la circulación rodada, con excepción de los que deban escalonarse debido a la fuerte pendiente.

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.

En Villamalea a 12 de abril de 2004.–El Alcalde, Jacinto López Descalzo. •12.124•

PRECIOS
* Suscripción anual: ..... 75 €
* Suscripción semestral: ..... 40 €
* Suscripción trimestral: ..... 25 €
* Número del día: ..... 0,75 €
* Número atrasado: ..... 0,90 €
El pago de la suscripción es por adelantado. IVA. incluido

* Por cada carácter alfanumérico:
Tarifa ordinaria, 0,038 €; tarifa urgente, 0,076 €
* Por cada gráfico a insertar:
1/4 página: Tarifa ordinaria, 60 €; tarifa urgente, 120 €
1/2 página: Tarifa ordinaria, 120 €; tarifa urgente, 240 €
1 página: Tarifa ordinaria, 240 €; tarifa urgente, 480 €
* Inserciones con características técnicas especiales:
Recargo del 100%.
* Tarifa mínima de publicación, 55 €
IVA no incluido

Administración: SERVICIO DE PUBLICACIONES.
DIPUTACIÓN DE ALBACETE
C/ Mariana Pineda, 41 – C.P. 02005
(antes Comandante Molina)
Tfno: 967 52 30 62
Fax: 967 21 77 26
e-mail: boletin@dipualba.es
http://www.dipualba.es/bop

No se publicará ningún edicto o disposición que, previamente, no haya sido autorizado por la Diputación de Albacete. Se publica los lunes, miércoles y viernes. Imprenta Provincial. Dep. Legal: AB-1/1958