



SECCIÓN TERCERA. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE SALOBRE

ANUNCIO

De acuerdo con lo previsto en los artículos 42.2 del Decreto legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, artículo 157.1 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de Régimen Local, una vez aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete, en sesión de fecha 6 de noviembre de 2015, el Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Salobre, quedando suspendida la eficacia del acuerdo hasta la subsanación de una serie de deficiencias y una vez corregido el documento técnico y levantada la suspensión de la eficacia por resolución de la Directora Provincial de la Consejería de Fomento de fecha 11 de noviembre de 2015, se publica el acuerdo íntegro de aprobación así como las Normas Urbanísticas, a los efectos de su vigencia y su posible impugnación jurisdiccional.

La publicación de la aprobación definitiva del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Salobre, producirá, de conformidad con su contenido:

a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

b) La declaración en situación de fuera de ordenación, con las consecuencias previstas en la letra d) del número 2 del artículo 24 del texto refundido de la LOTAU, y las demás que se determinen reglamentariamente, de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación.

c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración Pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

e) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando prevean obras públicas ordinarias cuya realización precise la expropiación forzosa o delimiten unidades de actuación a ejecutar por el sistema de expropiación. En el caso de los proyectos de Singular Interés, en dichos terrenos se entenderán incluidos en todo caso los precisos para las conexiones exteriores con las redes, sistemas de infraestructuras y servicios generales. En este último caso, podrán ser beneficiarios de la expropiación tanto los organismos y entes públicos, incluso de carácter consorcial, así como las sociedades públicas que sean directamente promotores o reciban de la Administración promotora la encomienda de la ejecución, como los particulares promotores y las entidades urbanísticas colaboradoras constituidas entre estos y la Administración actuante. Además, en el supuesto de Proyectos de Singular Interés de promoción pública su aprobación definitiva producirá la declaración de urgencia de la ocupación cuando dicho Proyecto establezcan la expropiación como procedimiento de ejecución, delimite el correspondiente ámbito e incorpore una relación de los propietarios existentes en el mismo, con la descripción de los bienes y derechos afectados, que deberá haberse sometido a información pública con el propio Proyecto y respetando lo dispuesto al efecto en la legislación de expropiación forzosa.

f) La publicidad de su entero contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar su documentación (la documentación íntegra del PDSU, podrá ser examinada, consultada y descargada en la página web.salobre.es).

g) En el caso de los proyectos de Singular Interés, además, la obligación de la inmediata realización y formalización de las cesiones de suelo y aprovechamiento urbanístico, así como del cumplimiento y, en su caso, el levantamiento de los demás deberes y cargas urbanísticos previos al comienzo de la ejecución a que los referidos proyectos den lugar conforme a sus propias determinaciones. Todos estos deberes y cargas podrán cumplirse, si así lo acepta la Administración destinataria, mediante entrega de suelo o aprovechamiento urbanístico o compensación en metálico equivalente al correspondiente valor urbanístico.

Los municipios serán beneficiarios, en todo caso y con cargo a los terrenos comprendidos en el ámbito del correspondiente proyecto de Singular Interés, de cesiones de suelo y aprovechamiento urbanístico equivalentes



a los previstos en el planeamiento municipal vigente al tiempo de la aprobación definitiva de dicho Proyecto o, en su defecto, los correspondientes al régimen legal urbanístico de la clase de suelo de que se trate. De los demás deberes, cargas y cesiones será beneficiaria la Administración de la Junta de Comunidades, que deberá afectar los bienes así adquiridos a fines relacionados con la actividad urbanística.

Lo que se hace público para conocimiento general.

DOCUMENTO N.º 5: NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE SALOBRE (ALBACETE)

ÍNDICE GENERAL

Título I: Generalidades

Título II: Regulación de los sistemas generales y del dominio público

Título III: Regulación de los usos del suelo

Título IV: Regulación de las edificaciones

Título V: Regulación del suelo urbano

Título VI: Normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo rústico

Título VII: Normas urbanísticas reguladoras de la urbanización

Título VIII: Normas urbanísticas reguladoras de las obras y actividades

Anexos

Anexo I: Fichas justificativas por ZOUS

ÍNDICE DESGLOSADO

Título I: Generalidades

Capítulo 1.– Disposiciones generales

Artículo 1.– Naturaleza, objeto y ámbito de aplicación

Artículo 2.– Vigencia. Plazos y condiciones de revisión o modificación

Artículo 3.– Criterios de interpretación del PDSU

Artículo 4.– Clasificación del suelo en el Plan de Delimitación de Suelo Urbano

Artículo 5.– Régimen transitorio de las determinaciones del planeamiento anterior que se incorporen al nuevo plan

Artículo 6.– Régimen de construcciones fuera de ordenación

Artículo 7.– Referencias literales a leyes, reglamentos u otros documentos normativos utilizados

Capítulo 2.– Instrumentos de gestión del Plan de Delimitación de Suelo Urbano

Artículo 8.– Disposiciones generales

Artículo 9.– Instrumentos de gestión

Capítulo 3.– Instrumentos de ejecución del Plan de Delimitación de Suelo Urbano (OE)

Artículo 10.– Disposiciones generales

Capítulo 4.– Desarrollo del Plan de Delimitación de Suelo Urbano

Artículo 11.– Disposiciones generales y planes supramunicipales

Artículo 12.– Planes municipales

Artículo 13.– Tramitación

Título II: Regulación de los sistemas generales y del dominio público

Capítulo 1.– Regulación y protección del dominio público hidráulico

Artículo 14.– Dominio público hidráulico

Artículo 15.– Régimen de protección

Capítulo 2.– Regulación y protección del dominio público pecuario

Artículo 16.– Dominio público pecuario

Artículo 17.– Régimen de protección

Capítulo 3.– Regulación y protección de las infraestructuras

Artículo 18.– Montes

Artículo 19.– Carreteras y vías verdes

Artículo 20.– Caminos agrícolas

Artículo 21.– Ferrocarriles

Artículo 22.– Canales



- Artículo 23.– Embalses
- Artículo 24.– Infraestructuras de servicios
- Capítulo 4.– Normativa sectorial
- Capítulo 5.– Sistemas generales
- Artículo 25.– Sistemas generales. Condiciones y modo de ejecución
- Título III: Regulación de los usos del suelo
- Capítulo 1.– Determinaciones generales de los usos
- Capítulo 2.– Usos en suelo urbano
- Artículo 26.– Clasificación de usos en suelo urbano
- Artículo 27.– Condiciones técnicas y constructivas para su implantación y puesta en servicio
- Capítulo 3.– Usos en suelo rústico
- Artículo 28.– Clasificación de los usos en suelo rústico
- Título IV: Regulación de las edificaciones
- Capítulo 1.– Regulación de la edificación
- Artículo 29.– Tipologías edificatorias
- Artículo 30.– Definiciones
- Artículo 31.– Criterios de medición de alturas
- Artículo 32.– Criterios de medición de la edificabilidad
- Artículo 33.– Criterios en el cómputo del número de plantas
- Artículo 34.– Bienes y espacios protegidos
- Capítulo 2.– Condiciones generales de la edificación en suelo urbano
- Artículo 35.– Determinaciones generales
- Artículo 36.– Condiciones de la parcela edificable
- Artículo 37.– Condiciones de volumen
- Capítulo 3.– Otras prescripciones generales
- Título V: Regulación del suelo urbano
- Capítulo 1.– Determinaciones generales
- Artículo 38.– Régimen del suelo urbano
- Artículo 39.– Régimen de las dotaciones en suelo urbano
- Capítulo 2.– Ordenanzas tipológicas (OD)
- Artículo 40.– Condiciones generales
- Artículo 41.– Ordenanza tipológica MNZ
- Artículo 42.– Ordenanza tipológica UF
- Capítulo 3.– Dotaciones públicas en suelo urbano
- Artículo 43.– Régimen de las dotaciones en suelo urbano
- Título VI: Normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo rústico
- Capítulo 1.– Normas generales en suelo rústico
- Artículo 44.– Ámbito de aplicación (OE)
- Artículo 45.– Definición (OE)
- Artículo 46.– Clasificación del suelo rústico (OE)
- Artículo 47.– Régimen del suelo rústico (OE)
- Artículo 48.– Condiciones y determinaciones generales (OE)
- Artículo 49.– Formación de núcleo de población (OE)
- Artículo 50.– Unidad mínima de cultivo (OE)
- Capítulo 2.– Calificación urbanística
- Artículo 51.– Calificación del suelo rústico (OE)
- Capítulo 3.– Normas generales sobre uso del suelo rústico. Edificaciones
- Artículo 52.– Condiciones de la unidad rústica para ser edificable (OE)
- Artículo 53.– Condiciones de posición y ocupación de los edificios en la parcela
- Artículo 54.– Condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas (OE)
- Artículo 55.– Condiciones estéticas y constructivas



Artículo 56.– Características técnicas concretas de los actos no constructivos (OE)

Artículo 57.– Condiciones del suelo rústico de reserva para incorporarse al proceso urbanizador (OE)

Capítulo 4.– Condiciones de edificación según el uso en suelo rústico

Artículo 58.– Usos asociados al sector primario (OE)

Artículo 59.– Uso residencial (OE)

Artículo 60.– Uso dotacional de titularidad pública (OE)

Artículo 61.– Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada (OE)

Capítulo 5.– Normas aplicables al suelo rústico de reserva

Artículo 62.– Régimen y regulación del suelo rústico de reserva (OE)

Capítulo 6.– Normas aplicables en suelo rústico no urbanizable de especial protección

Artículo 63.– Suelo rústico no urbanizable de especial protección. Categorías y subcategorías (OE)

Artículo 64.– Condiciones generales para terrenos que correspondan a varias categorías y subcategorías (OE)

Artículo 65.– Régimen y regulación del suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno (OE)

Artículo 66.– Régimen y regulación del suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras y equipamientos (OE)

Título VII: Normas urbanísticas reguladoras de la urbanización

Capítulo 1.– Regulación de la urbanización

Artículo 67.– Instrumentos de ejecución del Plan de Delimitación de Suelo Urbano

Artículo 68.– Desarrollo de la actividad de ejecución

Título VIII: Normas urbanísticas reguladoras de las obras y actividades

Capítulo 1.– Regulación de la edificación

Artículo 69.– Instrumentos de ejecución de la edificación del Plan de Delimitación de Suelo Urbano

Artículo 70.– Actuaciones edificatorias

Artículo 71.– Proyectos de edificación

Capítulo 2.– Licencias urbanísticas

Artículo 72.– Actos sujetos a licencia urbanística municipal

Artículo 73.– Actos sujetos a licencia de usos y actividades

Artículo 74.– Normativa aplicable

Artículo 75.– Requisitos generales para la edificación

Artículo 76.– Cambio de uso

Artículo 77.– Documentación exigible

Artículo 78.– Cédula urbanística

Artículo 79.– Licencias de aperturas de industrias y actividades

Artículo 80.– Procedimiento de tramitación de obras en suelo rústico

Artículo 81.– Conservación de las edificaciones. Órdenes de ejecución

Artículo 82.– Declaración de ruina

Artículo 83.– Protección de la legalidad urbanística

ANEXOS

Anexo I: Fichas justificativas por ZOUS

Abreviaturas utilizadas en el presente documento:

CAT: Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

PDSU: Plan de Delimitación de Suelo Urbano

RP: Reglamento de Planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística

RSR: Reglamento de Suelo Rústico

TRLOTAU: Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Vivienda

OE: Ordenación estructural

OD: Ordenación detallada

ITP: Instrucción técnica de planeamiento del Suelo Rústico

SRR: Suelo Rústico de Reserva

SRNUEP: Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección

TÍTULO I: GENERALIDADES**CAPÍTULO 1.– DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 1.– NATURALEZA, OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

El Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Salobre, tiene por objeto las determinaciones previstas en la legislación urbanística, estatal y autonómica, vigente para cada una de las clases de suelo.

Su ámbito de aplicación se extiende a la totalidad del término municipal de Salobre (provincia de Albacete), abarcándolo completo. Se ha definido su ordenación tanto estructural como pormenorizada, comprensiva de las determinaciones indicadas en el artículo 25 del DL 1/2010 de 18 de mayo, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha, TRLOTAU (DOCM 21-05-2010).

Artículo 2.– VIGENCIA. PLAZOS Y CONDICIONES DE REVISIÓN O MODIFICACIÓN

El presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano entrará en vigor a partir del día de su publicación, siendo su vigencia indefinida mientras no se modifique o se revise al amparo de las disposiciones vigentes, según lo establecido en el artículo 42 del TRLOTAU. Sustituye en su totalidad al “Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano”, aprobado por resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 25 de marzo de 1986, que ha sido aplicables al municipio desde esa fecha hasta hoy día.

El presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano puede ser revisado o modificado y para ello se estará a lo dictado por el TRLOTAU en sus artículos 40 y 41. Si esto no se hace se establece la necesidad de revisión del presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano pasados 12 años desde su entrada en vigor.

La entrada en vigor del presente Plan, le otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en la legislación urbanística en el artículo 42 del TRLOTAU. Por otra parte el Consejero competente podrá suspender parte o todo el Plan para su revisión o modificación como dice el artículo 43. La vigilancia y control de su observancia obliga por igual a la Administración Pública, a los propietarios del suelo y edificaciones y a los ciudadanos en general.

Artículo 3.– CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN DEL PDSU

Las Normas de este Plan de Delimitación de Suelo Urbano se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos finales expresados en la Memoria.

a) En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

b) En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

c) Cada uno de los documentos del Plan de Delimitación de Suelo Urbano predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.

d) En la interpretación del Plan prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.

Artículo 4.– CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

La totalidad del suelo comprendido dentro del término municipal de Salobre se clasificará, de acuerdo al artículo 48 del TRLOTAU, en las siguientes clases y categorías.

CLASIFICACIÓN SUELO SEGÚN P.D.S.U.			Artículos reguladores según TRLOTAU
URBANO	CONSOLIDADO		48.2.A-a
	DE RESERVA		48.2.A-b
RÚSTICO	NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN	Ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno	47.2.1.A
		Estructural	47.2.1.B
		Infraestructuras y equipamientos	47.2.1.C
	DE RESERVA		47.2.2

Estas clases de suelo se encuentran reguladas en el TRLOTAU en sus artículos 47 y 48 en el apartado que se indica.

La correspondiente clasificación del suelo está indicada en los planos de ordenación (Documento n.º 4), y justificada en la memoria justificativa (Documento n.º 3).

Artículo 5.– RÉGIMEN TRANSITORIO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR QUE SE INCORPOREN AL NUEVO PLAN

Están adscritos a este régimen transitorio aquellos ámbitos de suelo pertenecientes al planeamiento anterior aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo, que se encuentren en alguna de las fases de su desarrollo, tal y como determina el artículo 44.7 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU.

Los terrenos adscritos a este régimen de suelo deberán cumplir las determinaciones contenidas en los Planes Parciales, Programas de Actuación Urbanizadora, o cualquier otro instrumento de planeamiento, que los posibilitaron hasta la total conclusión y recepción de las obras de urbanización, momento en el que dejarán de estar en régimen transitorio y se les aplicará el régimen del suelo urbano consolidado (SUC).

Artículo 6.– RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN

Desde el momento de la entrada en vigor de este Plan, se establece el régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que quedan fuera de ordenación, porque no cumplan la normativa urbanística que el Plan define.

Hay dos motivos por los que una construcción preexistente queda fuera de ordenación:

- porque está destinada a un uso no permitido (prohibido) por el Plan para ese suelo.
- porque tiene unas condiciones morfológicas (altura, ocupación máxima de parcela, edificabilidad, fachada mínima, fondo edificado, retranqueos, dimensiones de los huecos en fachada, balcones, materiales y tratamientos estéticos, etc.) que no se ajustan a las previstas por el Plan para ese suelo.

En aplicación del artículo 38.c del RP, se establecen dos tipos:

- Totalmente incompatibles.
- Parcialmente incompatibles.

En el lado opuesto, toda construcción preexistente o prevista que esté destinada a un uso permitido en el suelo sobre el que se sitúa, y se ajuste a las condiciones de la edificación exigidas por la normativa urbanística de este Plan, se considerará dentro de ordenación.

El Plan identifica en los correspondientes planos aquellas construcciones preexistentes que se encuentran fuera de ordenación por total incompatibilidad con sus determinaciones.

El hecho de no aparecer debidamente señaladas en los planos de ordenación no exime que otras construcciones preexistentes se encuentren fuera de ordenación, ya sea por total o por parcial incompatibilidad. El oportuno expediente de declaración de construcción fuera de ordenación, en los casos no identificados expresamente por el Plan, será incoado por el Ayuntamiento, siguiendo estrictamente los criterios anteriormente señalados. En dicho expediente se justificarán los motivos en los que se base tal declaración, facilitando al interesado la oportunidad de presentar alegaciones a dicho expediente, así como a aportar la documentación que estime oportuna.

1.– TOTALMENTE INCOMPATIBLES

Pertenecerán a este tipo las que cumplan alguno de los siguientes 3 criterios:

- Ocupen suelo dotacional público (ya sea de equipamientos DE, de comunicaciones o viario DC o de espacios libres y zonas verdes DV) e impidan la efectividad de su destino.
- Ocupen suelo destinado a usos lucrativos incompatibles con los existentes o con los previstos por el Plan (establecidos en las ordenanzas tipológicas de suelo urbano y urbanizable o en las normas urbanísticas de suelo rústico).
- Esté expresamente prohibida su existencia por cualquier justificación debidamente fundamentada en el interés público.

En ellas únicamente se permitirán obras de mera conservación, tal y como se definen en estas normas urbanísticas, así como las obras destinadas a corregir la causa que hace que se encuentren en situación de fuera de ordenación, como por ejemplo las correspondientes a adecuar la construcción para un uso que sí esté permitido por el Plan en ese suelo.

También se permitirán las obras de demolición, tanto parcial como total, pero no se permitirán las siguientes obras de nueva edificación: Sustitución, ampliación, nueva planta, salvo que el nuevo edificio sí se ajuste a la normativa del Plan.

En los correspondientes planos de ordenación se señalan las construcciones que se encuentran fuera de ordenación por total incompatibilidad con las determinaciones del Plan, debido a que no guardan la alineación prevista, es decir, ocupan suelo dotacional público de comunicaciones (DC) e impiden la efectividad de su destino.

2.- PARCIALMENTE INCOMPATIBLES

Pertenecerán a este tipo el resto de construcciones fuera de ordenación (las que no sean totalmente incompatibles). Entre ellas, se encuentran las que sí están destinadas a un uso permitido por el Plan, pero que no cumplen las condiciones morfológicas establecidas por este.

En ellas únicamente se permitirán obras de conservación, consolidación y reestructuración parcial, en los términos definidos por estas normas urbanísticas, así como los obras destinadas a corregir la causa que hace que se encuentren en situación de fuera de ordenación.

También se permitirán las obras de demolición, tanto parcial como total, pero no se permitirán las siguientes obras de nueva edificación: Sustitución, ampliación, nueva planta, salvo que el nuevo edificio sí se ajuste a la normativa del Plan.

Este régimen definido es aplicable a las construcciones preexistentes que quedan fuera de ordenación, en cualquier clase de suelo, ya sea urbano (SU), urbanizable (SUB) o rústico (SR).

Además de aplicarse a construcciones anteriores a la entrada en vigor del Plan este régimen también será aplicable a las posteriores a dicha fecha. En estos casos, adicionalmente, será de aplicación la disciplina urbanística establecida, tanto por el Plan como por el TRLOTAU, siendo obligación de la administración la incoación del oportuno expediente sancionador.

Artículo 7.- REFERENCIAS LITERALES A LEYES, REGLAMENTOS U OTROS DOCUMENTOS NORMATIVOS UTILIZADOS

Las competencias sobre ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística, vienen establecidas en la legislación urbanística y de ordenación del territorio de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. También son de aplicación diversas normas y leyes estatales. A continuación se nombran los documentos normativos utilizados, a los que se hace referencia en las presentes Normas Urbanísticas que son de aplicación en el municipio de Salobre.

NORMATIVA ESTATAL

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo. (TRLS)

- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, en lo que respecta al procedimiento de tramitación de figuras de Planeamiento Público.

- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de Régimen Local.

- Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, y su corrección de errores, y la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, de aplicación directa en todo el territorio nacional, constitutivo del marco legislativo que debe ser respetado por la legislación que se dicte por las distintas comunidades autónomas en materia de Ordenación Territorial y Urbanística.

NORMATIVA DE LA JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA

- Decreto 242/2004, de 27 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. (RSR)

- Decreto 177/2010, de 1 de julio, por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004 de 27 de julio.

- Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. (RP)

- Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. (ITP)

- Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. (TRLOTAU)

· Decreto 178/2010, de 01 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales. (NTP)

· Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CAPÍTULO 2.– INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

Artículo 8.– DISPOSICIONES GENERALES

1.– FUNCIÓN LEGITIMADORA DEL PLANEAMIENTO

Para la ejecución de las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal en suelo urbano será suficiente que dicho Plan contenga las precisiones establecidas en el TRLOTAU, sin perjuicio de la formulación de los correspondientes Estudios de Detalle en el supuesto previsto en el artículo 28 del TRLOTAU.

Podrán aprobarse planes especiales para la ejecución de actuaciones aisladas en suelo urbano.

2.– REQUISITOS GENERALES PARA LA EJECUCIÓN

La ejecución se realizará siempre por unidades de actuación (U.A.) salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos.

Para la ejecución del suelo urbano las unidades de actuación pueden ser discontinuas cuando ni siquiera de esta forma puedan delimitarse áreas unidades de actuación que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos básicos a que se refiere el número anterior.

Las unidades de actuación podrán delimitarse según lo establecido en el artículo 97 y siguientes del TRLOTAU. Cuando no estuvieran contenidas en las Normas o Planes, la delimitación de U.A. se ajustará a lo establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 9.– INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

1.– GESTIÓN DE LA ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE EJECUCIÓN

La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y los municipios, podrán utilizar para la gestión directa de la actividad de ejecución que sea de su respectiva competencia todas las formas o modalidades admitidas por la legislación jurídico y de contratación de las Administraciones Públicas y de Régimen Local.

Para el desarrollo de la actividad de ejecución, las administraciones podrán delegar competencias propias en otras Administraciones o podrán constituir consorcios urbanísticos, los cuales:

- El objeto no podrá comprender actividades que excedan de la esfera de las competencias de las administraciones consorciadas.
- Podrán incorporarse personas privadas, cuando ello sea necesario para el cumplimiento de sus fines y previa suscripción de convenio.
- La aprobación de los estatutos en la forma definida legalmente determinará la atribución de las competencias administrativas, pertenecientes a las Administraciones consorciadas.
- En ningún caso se les podrá atribuir la competencia para determinar impuestos, pero si la gestión y recaudación, así como el establecimiento de tasas y precios públicos, ni la competencia para expropiar, pero si la gestión administrativa de las operaciones expropiatorias.
- Podrán crear entidades mercantiles de capital íntegramente público o mixto.
- Su creación se publicará en el DIARIO OFICIAL de Castilla-La Mancha.

Las administraciones públicas y los consorcios, podrán suscribir convenios, con objeto de contribuir al sostenimiento económico de órganos y organismos de ámbitos comarcal para la prestación de asistencia técnica y administrativa a los municipios en materia de ordenación urbanística, en los términos autorizados por la Legislación.

2.– LOS PRESUPUESTOS DE CUALQUIER ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN

El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación o autorización, con carácter previo y respecto de la totalidad de los terrenos integrantes de la unidad a ejecutar, de:

- El planeamiento territorial y urbanístico idóneo conforme a la ley para establecer ordenación detallada en la clase de suelo que se trate, en todo caso.
- El programa de actuación urbanizadora, en el caso de las unidades a ejecutar mediante actuaciones urbanizadoras, con excepción de las actuaciones que deban verificarse en ejecución de Planes y Proyectos de Singular interés y en régimen de obras públicas ordinarias.

• El proyecto de urbanización, en todos los supuestos, incluidas las actuaciones edificatorias con previa o simultánea urbanización, con la sola excepción de las actuaciones legitimadas por proyectos de Singular Interés.

3.- EXPROPIACIÓN

La expropiación forzosa según el texto refundido de la Ley del Suelo (RDL 2/2008), por razón de urbanismo podrá proceder en los supuestos del artículo 143.

Las distintas situaciones para la ejecución y la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificar vienen reguladas en el TRLOTAU en su artículo 132.

4.- PARCELACIÓN Y REPARCELACIÓN

Se considera parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos o finca en dos o más lotes, parcelas o fincas nuevas independientes según lo establecido en el artículo 89 del TRLOTAU.

Toda parcelación urbanística estará sujeta a licencia municipal.

No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas en suelo rústico, ni en suelo urbanizable mientras no se encuentre aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

La reparcelación es la agrupación o integración del conjunto de fincas comprendidas en la unidad de actuación para su nueva división ajustada al plan con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus respectivos derechos.

Tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación según el planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda a la Administración actuante.

Las distintas situaciones para la ejecución de la parcelación y reparcelación y los distintos procedimientos vienen regulados en el TRLOTAU en sus artículos 89 a 95.

CAPÍTULO 3.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO (OE)

Artículo 10.- DISPOSICIONES GENERALES

La ejecución de las determinaciones que el presente planeamiento prevé en lo referente a urbanización y edificación, se llevará a efecto mediante:

Urbanización:

- Obras públicas ordinarias (artículo 129 del TRLOTAU).
- Proyectos de urbanización (artículo 111 del TRLOTAU).

Edificación:

- Actuaciones edificatorias (artículo 130 del TRLOTAU).
- Proyectos de edificación (artículo 113 y ss. del TRLOTAU).

En el título VIII de las presentes Normas Urbanísticas (Normas Urbanísticas reguladoras de la urbanización) vienen reguladas la determinaciones de la urbanización, y en el título IX (Normas Urbanísticas reguladoras de las obras y actividades) vienen las determinaciones de la edificación.

CAPÍTULO 4.- DESARROLLO DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

Artículo 11.- DISPOSICIONES GENERALES Y PLANES SUPRAMUNICIPALES

Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística que se recogen en el TRLOTAU son:

- Normas e instrucciones técnicas del Planeamiento.
- Ordenanzas municipales de la edificación y urbanización.
- Planes de ordenación territorial y urbanística.

* Planes Supramunicipales: Planes de Ordenación del Territorio y proyectos de Singular Interés.

* Planes municipales: Planes de Ordenación Municipal y Planes de Delimitación de Suelo Urbano.

Todos estos instrumentos vienen recogidos en los artículo 14 y siguientes del TRLOTAU. En el caso de Salobre se ha optado por la redacción de un Plan de Delimitación de Suelo Urbano. No existe en este momento ningún planeamiento de rango superior al que tenga que estar sometido.

Artículo 12.- PLANES MUNICIPALES

En primer lugar tenemos el presente Plan de delimitación de suelo urbano. Este documento podrá ser desarrollado, complementado o mejorado (en su caso) por los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico municipal:

- Los Estudios de Detalle (ED) (artículo 28 del TRLOTAU).

- Planes especiales (PE) (artículo 29 del TRLOTAU).

1.- ESTUDIOS DE DETALLE

El presente POM no establece áreas en que se precise la ejecución de Estudio de Detalle.

2.- PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR

2.1.- Promoción

En virtud del artículo 38.1.a del TRLOTAU y del artículo 140 del RP, los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) podrán ser promovidos por cualquier administración pública, en el ejercicio de sus competencias.

2.2.- Supuestos

El PDSU de Salobre establece que podrán formularse Planes Especiales de reforma interior (PERI) con cualquiera de las finalidades establecidas en el artículo 29.2 del TRLOTAU y el artículo 85.1 del RP.

2.3.- Ámbitos

Las zonas susceptibles de ser objeto de Planes Especiales de reforma interior serán aquellas áreas concretas del suelo urbano en las que se dé alguno de los anteriores supuestos.

1.- Ámbitos que el PDSU remite a PERI

El PDSU de Salobre no considera ningún ámbito en el que sea necesaria la ejecución de operaciones de reforma interior.

2.- Otros ámbitos susceptibles de PERI

No obstante, hay zonas susceptibles de ser objeto de operaciones de reforma interior, en las que será necesaria la elaboración de un PERI de mejora (PERIM), puesto que no están expresamente previstas en el PDSU.

Por ejemplo, a continuación se señalan algunas de estas zonas, que el equipo redactor de este PDSU sugiere que sean objeto de reforma interior, cuando las circunstancias así lo demanden:

- En general, todas aquellas manzanas en las que todas sus dimensiones sean superiores a 3 veces el fondo edificable, con el objeto de subdividir las en otras de menores proporciones.

- En general, todas aquellas manzanas en las que se dé alguno de los supuestos establecidos para los estudios de detalle (ED), pero en las que la ordenación pretendida por la innovación urbanística exceda de los límites establecidos para estos instrumentos (artículo 73 RP).

El PDSU no las remite expresamente a ser objeto de PERI, porque las circunstancias socioeconómicas y urbanísticas actuales no justifican su clasificación como suelo urbano no consolidado (SUNC), aplicando el artículo 45.3.A.a del TRLOTAU y el artículo 105.3.A.a del RP, en el que estarían prohibidas las actuaciones edificatorias (artículo 102 TRLOTAU).

2.4.- Aumento de aprovechamiento

En los casos en los que la nueva ordenación comporte un aumento de aprovechamiento urbanístico sobre el preexistente lícitamente realizado, será necesario realizar las pertinentes reservas con destino al uso dotacional público que, en su caso, establece el artículo 31 del TRLOTAU y el artículo 21 del RP.

3.- INSTRUMENTOS QUE FORMAN PARTE DEL PDSU:

Catálogo de Suelo Residencial Público (CSR): En cumplimiento del Decreto 87/1993 de la Consejería de Política territorial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, y del artículo 48 del RP.

Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos (CAT): En cumplimiento del artículo 27 del TRLOTAU y de los artículos 65 y 66 del RP.

Artículo 13.- TRAMITACIÓN

La tramitación para la aprobación de los distintos instrumentos de ordenación viene desarrollada en el TRLOTAU en los artículos 36, 37 y 38.

TÍTULO II: REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DEL DOMINIO PÚBLICO

CAPÍTULO 1.- REGULACIÓN Y PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO Hidráulico.

Artículo 14.- DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

Regula la afección de ríos, caceras, arroyos y canales, así como el aprovechamiento, preservación y conservación de los recursos hidráulicos subterráneos a fin de evitar la afección cuantitativa entre captación de agua y minorar e impedir la polución de aguas subterráneas y superficiales.

1.- AGUAS SUPERFICIALES: CAUCES Y LAGUNAS

La protección se regulará por lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que



se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986 de 11 de abril, modificado por el RD 606/2003). Por lo cual se establecen en las zonas que se definen a continuación.

Se entenderá, aun cuando no viniera grafiado en los planos, que existe una zona de servidumbre y una zona de policía:

La zona de servidumbre son dos bandas de 5 m de ancho a cada lado del cauce o laguna desde el punto de máxima crecida y en ella no se puede realizar ningún tipo de actuación bajo ningún concepto.

En la zona de policía, para la realización de cualquier actuación, se exige autorización del organismo de cuenca. Son dos franjas laterales al curso de agua de ancho 100 m medidos desde el punto de máxima crecida.

Los vertidos sólidos o semisólidos que puedan contaminar se realizarán en vertederos donde se garantice un control de los mismos e impida su filtración al terreno y su vertido a un cauce superficial. Si el vertedero afecta al Dominio Público Hidráulico, al pedir autorización, también se presentará al organismo de cuenca un estudio de efectos medioambientales esperados.

Para el vertido de aguas pluviales y residuales se tendrá que obtener autorización previa al vertido de dichas aguas. También se precisará autorización para la realización de captaciones.

2.- AGUAS SUBTERRÁNEAS

Las extracciones de aguas subterráneas deberán realizarse según se determina con carácter general en los artículo 73 A 76 de la Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio y en los artículo 179 y siguientes de su reglamento. Para la concesión de licencias de apertura de pozos, será requisito imprescindible la autorización previa del organismo competente en la captación de las aguas subterráneas.

La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas solo se autorizará en suelo rústico si se tienen las suficientes garantías de que no implican riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. En caso de existir dudas sobre la inocuidad de las fosas o cuando así lo aconseje la magnitud o concentración del proyecto, también se exigirá la presentación, junto con la solicitud de licencia urbanística, de los estudios hidrogeológicos necesarios para garantizar tales extremos.

Para obtener autorización de cementerios y vertederos de residuos sólidos, es imprescindible justificar que no se afecta negativamente a los recursos hidrológicos.

Se tienen que mantener los niveles de calidad en aquellos acuíferos en los que no se han detectado problemas. En aquellos en que sí existen problemas de contaminación que pudieran afectar a la disponibilidad del recurso, se adoptarán medidas efectivas para controlar los focos de contaminación así como se confeccionarán perímetros de protección de acuíferos y unidades hidrogeológicas. También se exigirá la misma calidad que para el acuífero en aquellos cauces conectados a dicho acuífero que reciban vertidos.

Cuando se implante un vertedero de residuos sólidos se exigirá un estudio suficiente de las posibles afectaciones a las aguas subterráneas.

Artículo 15.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

Los bienes de dominio público hidráulico junto con su zona de policía (100 m) (a excepción de los tramos rodeados de suelo urbano o urbanizable) serán clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP).

En los casos en los que el dominio público hidráulico se encuentre en el interior de cascos urbanos o completamente rodeadas de suelo urbano o urbanizable, se estará a lo dispuesto en la disposición adicional primera del Reglamento de suelo rústico.

Los nuevos desarrollos en zonas urbanas en las proximidades de los cauces, sean estos permanentes o estacionales (ríos, arroyos, ramblas, etc.), deberán presentar un “Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas” con período de retorno de 500 años para determinar la franja de protección frente a las avenidas que no deberá ser inferior en ningún caso a 10 m, donde deberá prohibirse las edificaciones y clasificarse como zona verde (DV) o suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP).

En las zonas calificadas como zona verde (ZV), en aquellas superficies que queden dentro del dominio público o queden afectadas por zonas inundables será la propia Confederación el organismo que gestione la actuación sobre las mismas, que podrá ser en coordinación con el propio Ayuntamiento, siempre con el fin de evitar riesgos que afecten a la seguridad de las personas.

En aquellas zonas más irregulares, en ningún caso, las parcelas invadirán las zonas verdes marcadas en



los planos de ordenación, y por ello se han acotado en los casos de mayor estrechamiento. En aquellos casos en los que la zona de servidumbre o la zona inundable invadan las parcelas lucrativas, esta se utilizará como zona verde privada y se deberá solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas del organismo competente en materia de cauces, con carácter previo a cualquier acto.

Una vez delimitadas las áreas con riesgo de inundación, la normativa urbanística del Plan establece lo siguiente:

- En la “zona de flujo preferente” de T=100 años se prohíben los usos residenciales, siendo los únicos permitidos aquellos que no obstruyan el flujo de avenidas y no requieran estructuras, terraplenes o almacenamiento permanente de bienes y equipos, y no afecten desfavorablemente la capacidad hidráulica de dicho cauce. Del lado de la seguridad, puede considerarse que la vía de intenso desagüe es

- En la “zona inundable” de T=500 años los usos deben condicionarse a que no se produzcan daños graves sobre los bienes y las personas, por lo que la Administración competente, en la resolución del expediente urbanístico, fijará las limitaciones a los usos y las condiciones sobre la edificación que se estimen oportunas. En general, en dicha zona se prohíben expresamente los usos residenciales, salvo justificación en contra, basada en que la inundación no sea peligrosa y que se adopten medidas.

Con carácter transitorio, mientras no se redacte el correspondiente Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas y sea informado por el organismo de cuenca, la banda de terreno comprendida entre las líneas de policía (100 m a ambos lados del cauce) se clasifica como suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP).

En base al anexo n.º 4 estudio hidrológico y de Riesgo de Avenidas de esta memoria, se han establecido las zonas inundables de los cauces a su paso por los núcleos urbanos, en las cuales estará prohibido cualquier uso que comporte edificación. Estos resultados cuentan con el informe favorable de la propia Confederación.

Por ello es importante señalar aquí, que el perfil definitivo de la zona inundable puede verse modificado, como es lógico, a raíz de la ejecución de las obras de la zona verde. Por ello se habrán de tomar las medidas que sean necesarias por la propia Confederación como organismo competente en materia de cauces, al objeto de evitar riesgos para las personas.

A continuación se incluye un croquis explicativo de las zonas de protección de cauces:

R.D.L.1/2001 DE 20 DE JULIO
TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE AGUAS
REGLAMENTO DE DOMINIO PUBLICO 849/1986,
MODIFICADO POR EL R.D. 606/2003

PROTECCIÓN DE CAUCES



CAPÍTULO 2.– REGULACIÓN Y PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO PECUARIO**Artículo 16.– DOMINIO PÚBLICO PECUARIO**

Se consideran vías pecuarias el conjunto formado por la traza de la vía sobre el terreno y todo el entorno que gravite sobre ellas, a las que es de aplicación la Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias a nivel estatal y la Ley 9/2003 de 20 de marzo aprobada por las Cortes de Castilla-La Mancha. El dominio público pecuario será clasificado como suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP).

La red de vías pecuarias se clasifica en cuanto a la importancia de su función y ancho en:

1. Cañadas de 75,22 m de ancho legal.
2. Cordeles de 37,5 m de ancho legal.
3. Veredas de 20 m de ancho legal.
4. Coladas del ancho que determina su clasificación.
5. Caminos, de ancho inferior a los anteriores.

Artículo 17.– RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

Con carácter transitorio, mientras no se apruebe su delimitación y amojonamiento preciso, se considera zona de protección de la vía pecuaria, una franja de 5 m a cada lado de la misma, en la que quedan prohibidas nuevas edificaciones, así como la ampliación y reconstrucción de viviendas ya existentes, salvo las obras de conservación de las mismas. Esta banda de protección también será clasificada como suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP).

El uso característico es el tránsito ganadero y las comunicaciones agrarias. Se consideran usos compatibles el peatonal, el militar con fines logísticos, las áreas de acampada y de esparcimiento, en general.

CAPÍTULO 3.– REGULACIÓN Y PROTECCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS**Artículo 18.– MONTES**

Integran el dominio público forestal los montes señalados en el artículo 2 de la Ley 3/2008 de Montes de CLM.

En ellos los usos y edificaciones están condicionados a autorización de la Consejería competente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.4 de la Ley 3/2008.

Los usos del dominio público forestal se regirán por lo dispuesto en el artículo 8 de la citada Ley 3/2008.

Artículo 19.– CARRETERAS Y VÍAS VERDES**1.– DEFINICIÓN Y CONDICIONES DE USO**

Son las áreas afectadas por los trazados viarios de dominio y uso público para la circulación de vehículos, en las que es de aplicación la legislación específica contenida en la Ley de Carreteras 25/1988 del MOPU, y Ley 9/1990 de Carreteras de Castilla-La Mancha (modificada por Ley 7/2002), estableciéndose en cada una de ellas las zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea límite de edificación, y cuyos esquemas se incorporan al Plan. (Véanse esquemas adjuntos).

Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas son las establecidas en la Ley 25/1988 del MOPU en sus artículos 21 y siguientes y las establecidas en la Ley 9/1990 de Carreteras de Castilla-La Mancha en el artículo 23 y siguientes.

Las zonas situadas entre la zona de dominio público y la línea límite de edificación marcadas con uso dotacional, residencial o industrial se consideran válidas siempre que en esas zonas no se realice ninguna construcción, siendo posibles estos usos sin que alberguen edificación alguna.

Cualquier vallado situado entre la zona de servidumbre y la línea de edificación debe ser un cerramiento totalmente diáfano, consistente en alambrada sobre piquetas sin cimiento de fábrica.

2.– CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Las zonas de dominio público y de servidumbre de las infraestructuras de transporte por carretera serán consideradas sistemas generales (SGDC) y clasificadas como suelo rústico no urbanizable (SRNUEP), salvo en los tramos urbanos y travesías, que serán clasificadas como suelo urbano (SU).

3.– ACCESOS

Se deberá cumplir las prescripciones de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.

Según el artículo 28 de la Ley 9/1990 y el artículo 28 de la Ley 25/1988, la administración titular de la carretera puede limitar y condicionar los accesos a la misma.

La solicitud de construcción de nuevo acceso o cambio de uso de los existentes para servir a actividades

que, por su naturaleza, puedan generar un número de desplazamientos que pueda exceder la capacidad de la vía deberá acompañarse de un Estudio de Impacto sobre el Tráfico. Cuando dicho impacto resultare inadmisibile, deberá acompañarse además un proyecto de obras de acondicionamiento, para mantener inalterable el nivel de servicio de la carretera.

La autorización de accesos referidos en el punto anterior podrá conllevar la obligación de construir las obras de acondicionamiento o asumir los costes adicionales de la adecuación de la red viaria para soportar el impacto, para lo que se podrá exigir fianza. Dichos costes serán sufragados siempre por los propietarios de los terrenos en los que se ubique la actuación.

4.- AUTORIZACIONES

Serán precisas autorizaciones específicas para todos aquellos usos que sean compatibles según los fundamentos legales anteriormente mencionados. Queda prohibida la realización de todas aquellas obras sujetas a autorización mientras no haya sido emitida dicha autorización.

La solicitud de autorización será previa a la solicitud de licencia municipal de obras. Para su otorgamiento el Ayuntamiento tendrá en cuenta la autorización o denegación emitida por la administración titular de la carretera.

En concreto, podrán ser necesarias, de forma general, las siguientes autorizaciones para actos en zona de protección de la carretera:

- Accesos a la carretera.
- Plantaciones.
- Vallado.

- Cruce subterráneo o aéreo de líneas eléctricas, líneas de telecomunicaciones, conducciones de abastecimiento y saneamiento u otros servicios.

- Obras, edificaciones e instalaciones fijas o provisionales, vertido de residuos, y cambios de uso en zona de protección (artículo 26 de la L 9/1990 y artículo 23 de la L 25/1988).

El contenido de las solicitudes incluirá, como mínimo:

- Planos explicativos de las obras necesarias en cada caso.
- Distancias, profundidades y cualquier otra referencia explicativa de la situación de las obras con respecto a la carretera.
- Aparecerán claramente identificados los límites de la zona de dominio público, servidumbre, protección y línea de edificación.

Para el caso de autorizaciones de accesos, se aportará proyecto constructivo del acceso previsto, firmado por técnico competente, junto con el documento definitivo del Plan o Programa. Asimismo, se incluirá un Estudio de Impacto del Tráfico. El diseño de los accesos se atenderá a la normativa vigente. Los costes de las obras de acondicionamiento por adaptación a la nueva situación serán siempre incorporados al resto de costes del Plan o Programa.

Para el caso de cruces subterráneos, se efectuará siempre mediante mina, túnel o perforación mecánica subterránea, garantizando en todo caso la no afección al firme de la carretera. La cota mínima de resguardo entre la parte superior de la obra de cruce y la rasante de la carretera será de 1,50 m. El tubo de protección se colocará desde fuera de la zona de dominio público. Las arquetas o pozos de ataque de la hinca se situarán fuera de la zona de dominio público.

Para el caso de los cruces aéreos, los apoyos más próximos estarán fuera de la línea de edificación y siempre a una distancia, desde el borde exterior de la plataforma, no inferior a 1,5 veces la altura del apoyo. El gálibo de la línea sobre la calzada será, como mínimo, de 7 m.

Para el caso de plantaciones, cerramientos y vallados, la solicitud describirá en detalle el tipo de vegetación a plantar, el tipo de valla y cualesquiera otros elementos previstos.

Para el caso de nuevas construcciones próximas (fuera de la línea de edificación) a carreteras del Estado existentes o previstas será preciso, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, aportar los Estudios correspondientes que determinen los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de medios de protección acústica imprescindibles o en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con la normativa vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre de Ruido), y en su caso, en la normativa autonómica. El coste de las medidas correctoras será sufragado íntegramente por el promotor de la edificación.

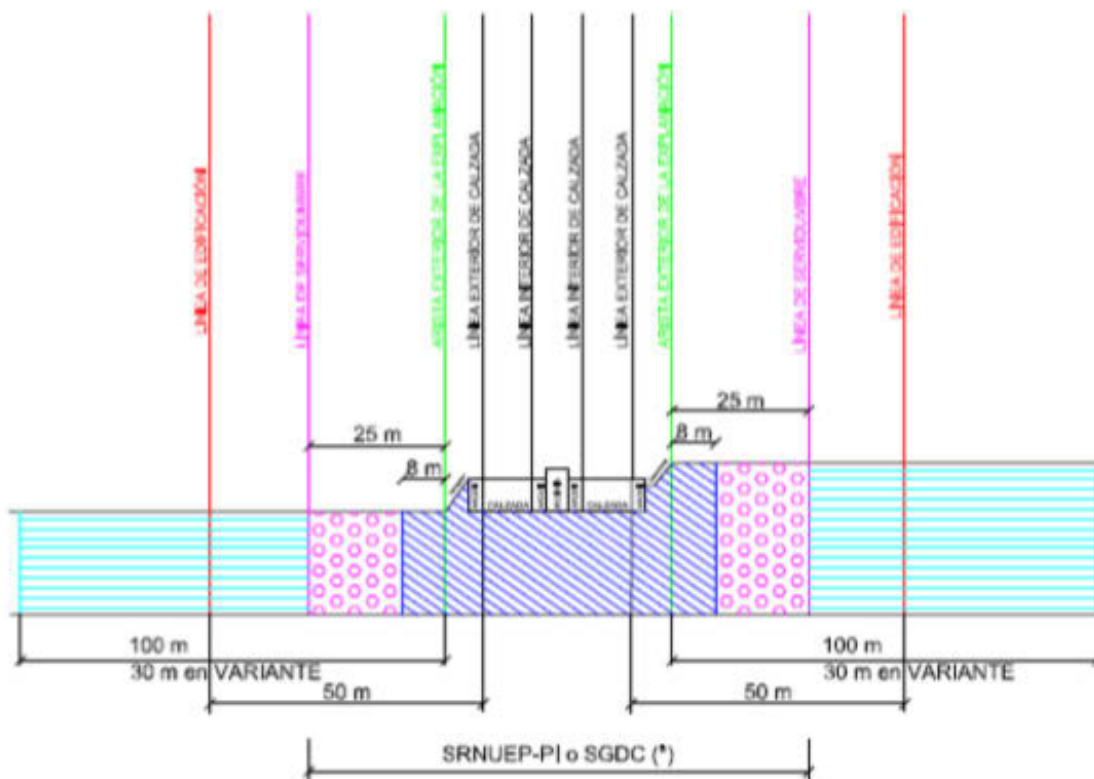
Viernes, 13 de noviembre de 2015

5.- CROQUIS EXPLICATIVOS

A continuación se incluyen croquis explicativos de estas bandas de protección:

ZONAS AFECTADAS SEGÚN LA LEY 9/1990, DE
CARRETERAS DE CASTILLA - LA MANCHA,
MODIFICADA POR LA LEY 7/2002 Y POR EL DL 1/2010.

1.- Autopista, Autovía, Vía Rápida y Variante

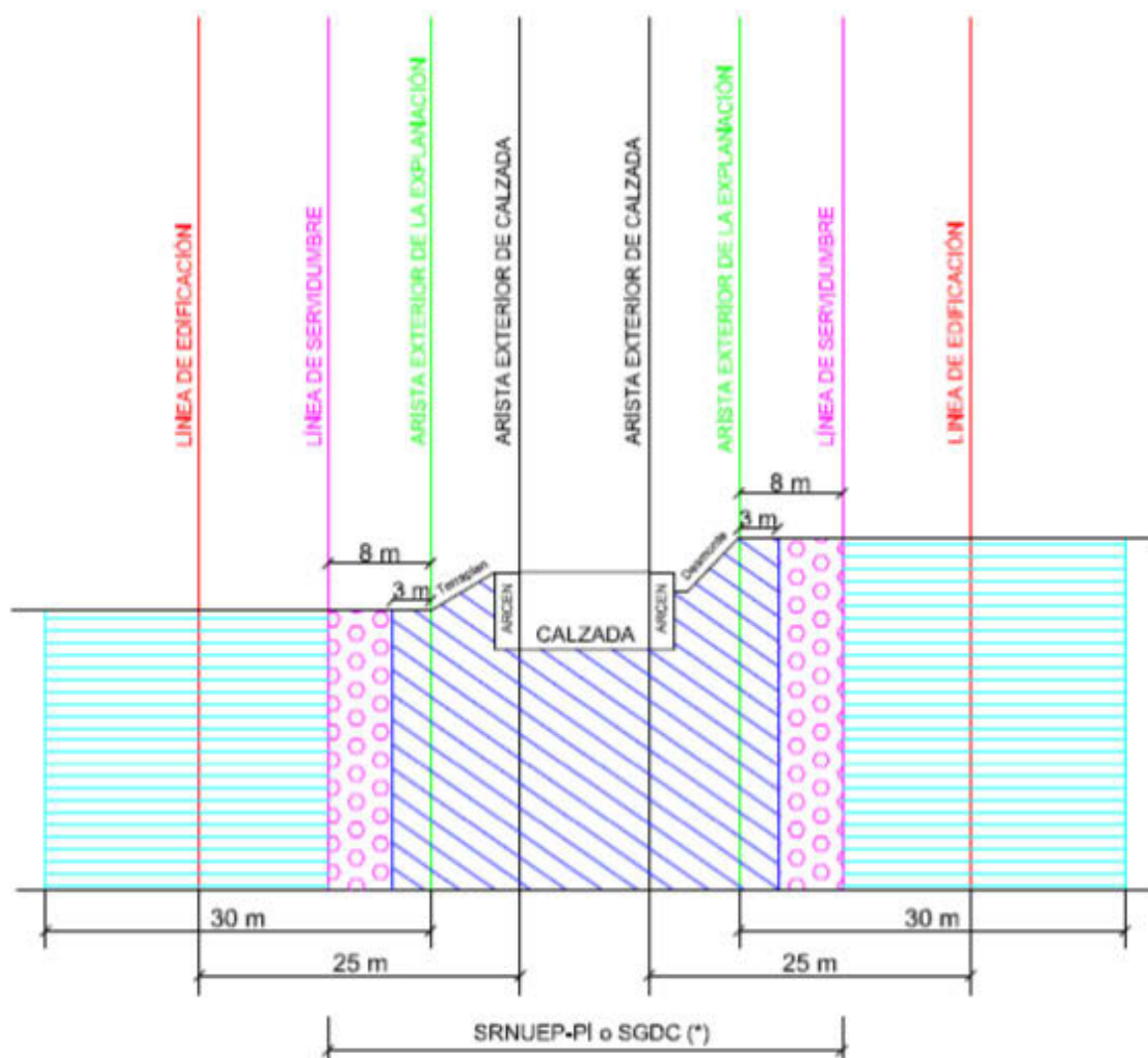


(*) Según art. 27.5 Ley 9/1990

-  ZONA DE AFECCIÓN
 ZONA DE SERVIDUMBRE
 ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

ZONAS AFECTADAS SEGÚN LA LEY 9/1990, DE CARRETERAS DE CASTILLA - LA MANCHA, MODIFICADA POR LA LEY 7/2002 Y POR EL DL 1/2010.

2.- Carreteras de la Red Básica

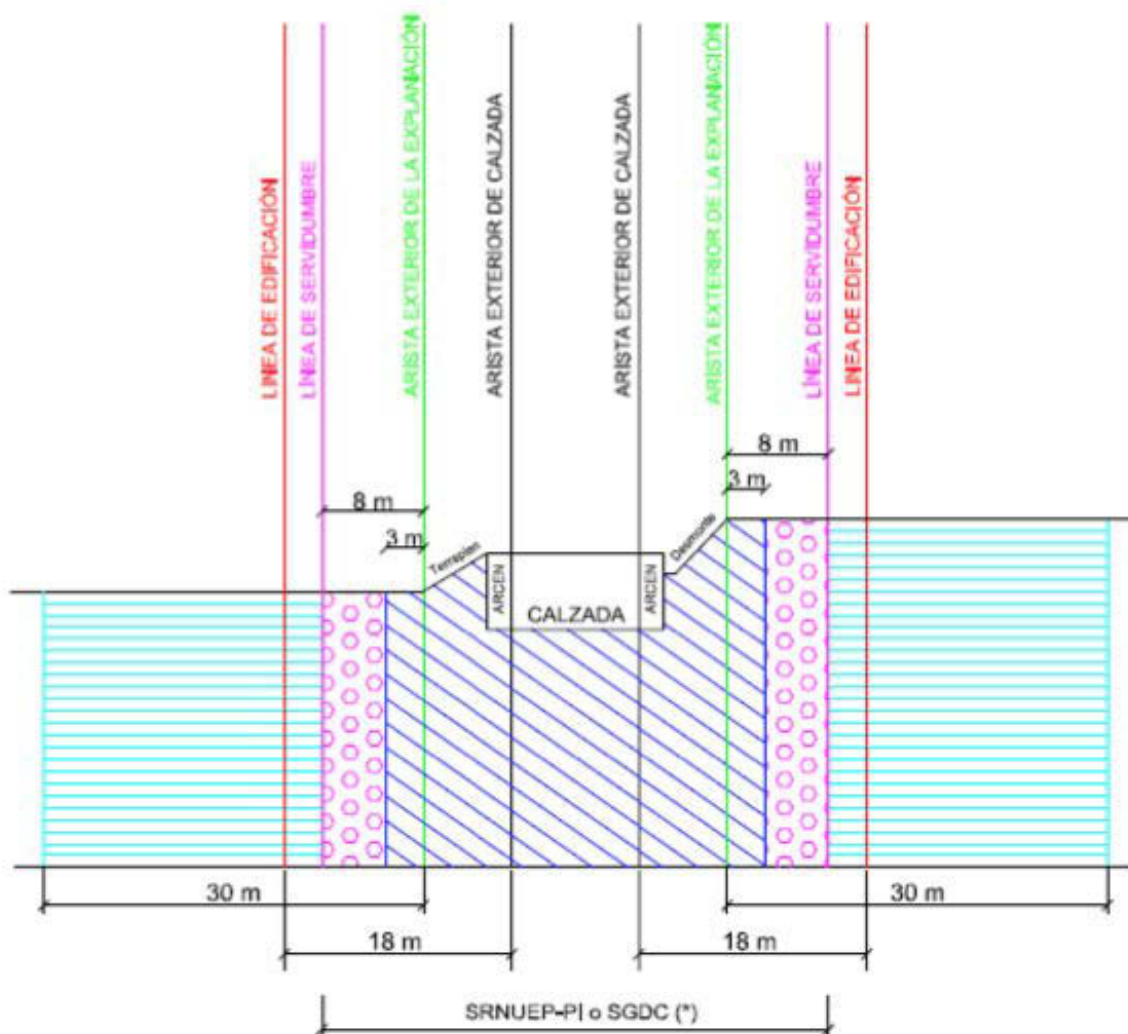


(*) Según art. 27.5 Ley 9/1990

-  ZONA DE AFECCIÓN
-  ZONA DE SERVIDUMBRE
-  ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

ZONAS AFECTADAS SEGÚN LA LEY 9/1990, DE CARRETERAS DE CASTILLA - LA MANCHA, MODIFICADA POR LA LEY 7/2002 Y POR EL DL 1/2010.

3.- Carreteras de la Red No Básica (Comarcal y Local)

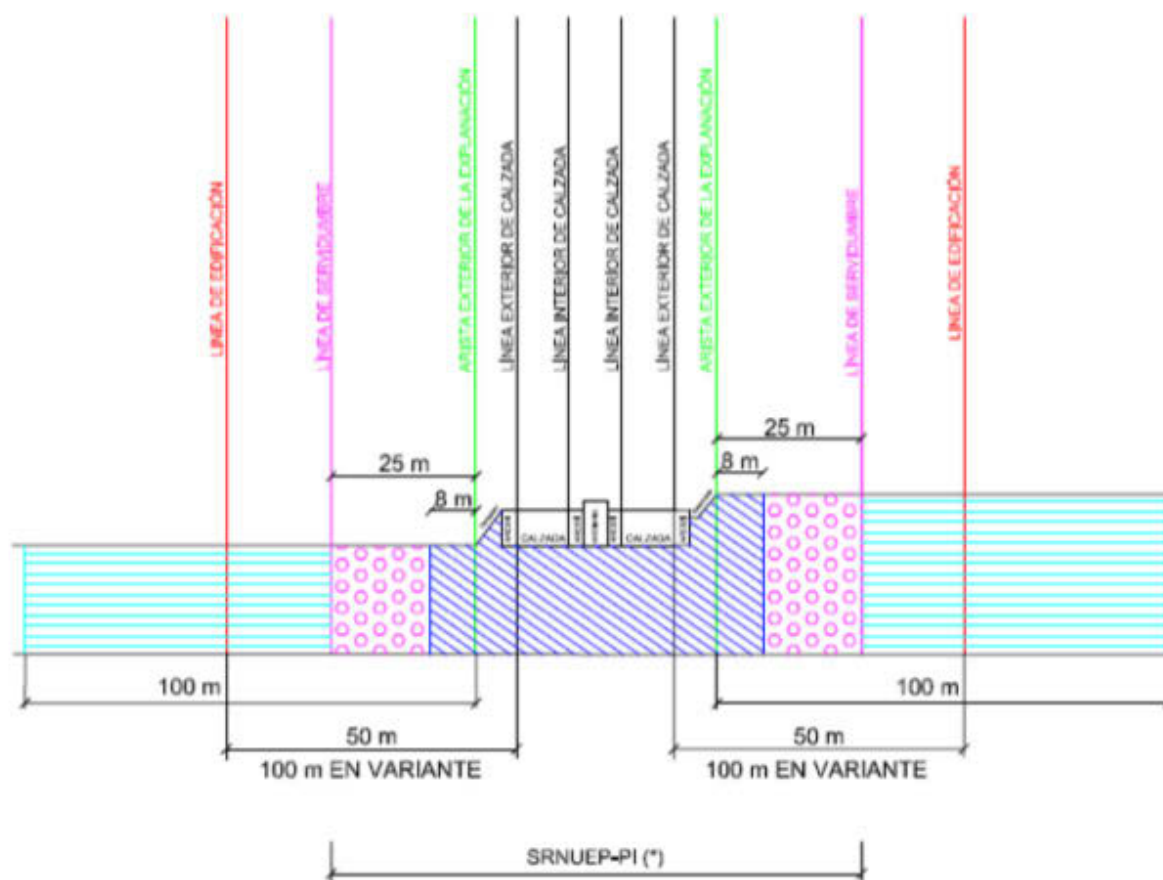


(*) Según art. 27,5 Ley 9/1990

-  ZONA DE AFECCIÓN
-  ZONA DE SERVIDUMBRE
-  ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

ZONAS AFECTADAS SEGÚN LA LEY DE CARRETERAS 25/1988 DEL MOPU

1.- Autopista, Autovía Y Vía Rápida



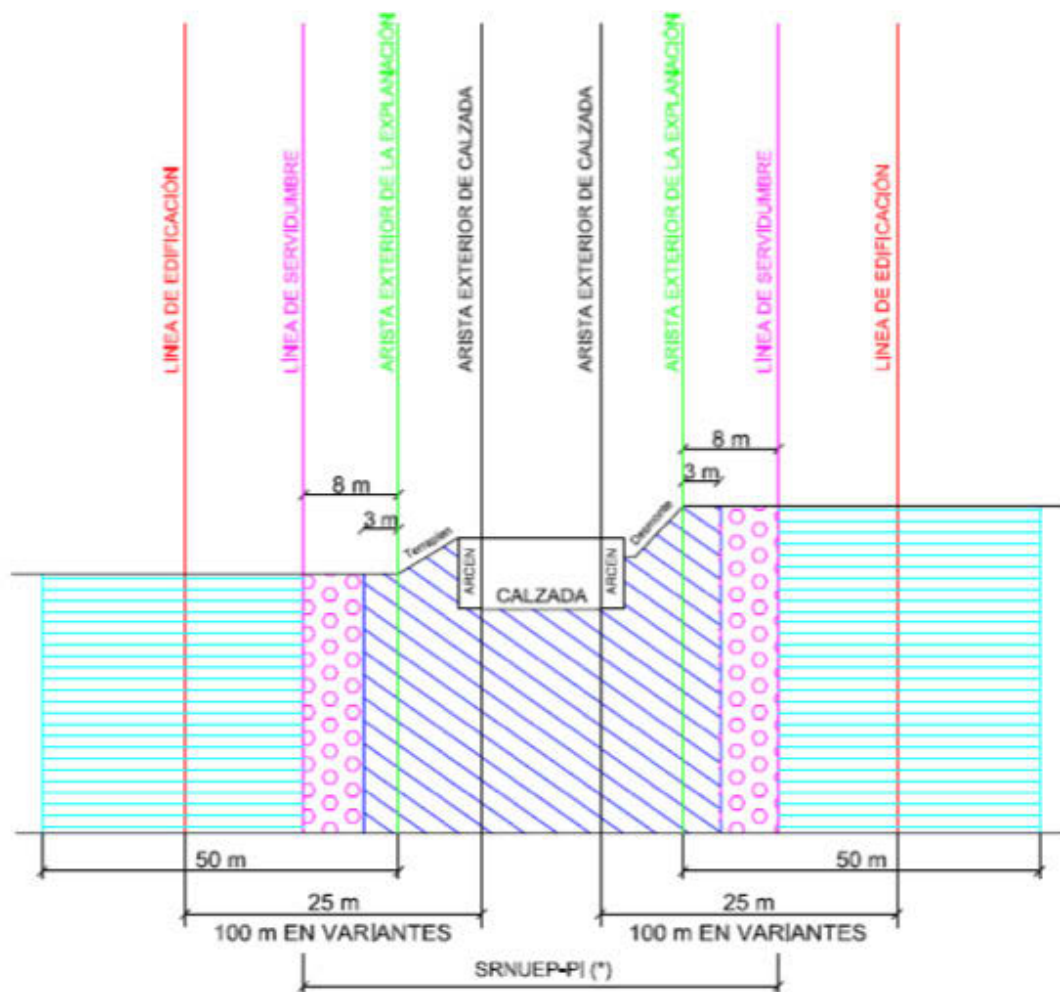
(*) Según DA 2ª del RSR (decreto 242/2004)

(*) Salvo travesías y tramos urbanos de carreteras

-  ZONA DE AFECCIÓN
-  ZONA DE SERVIDUMBRE
-  ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

ZONAS AFECTADAS SEGÚN LA LEY DE CARRETERAS 25/1988 DEL MOPU

2.- Carreteras



(*) Según DA 2ª del RSR (decreto 242/2004)

(**) Salvo travesías y tramos urbanos de carreteras

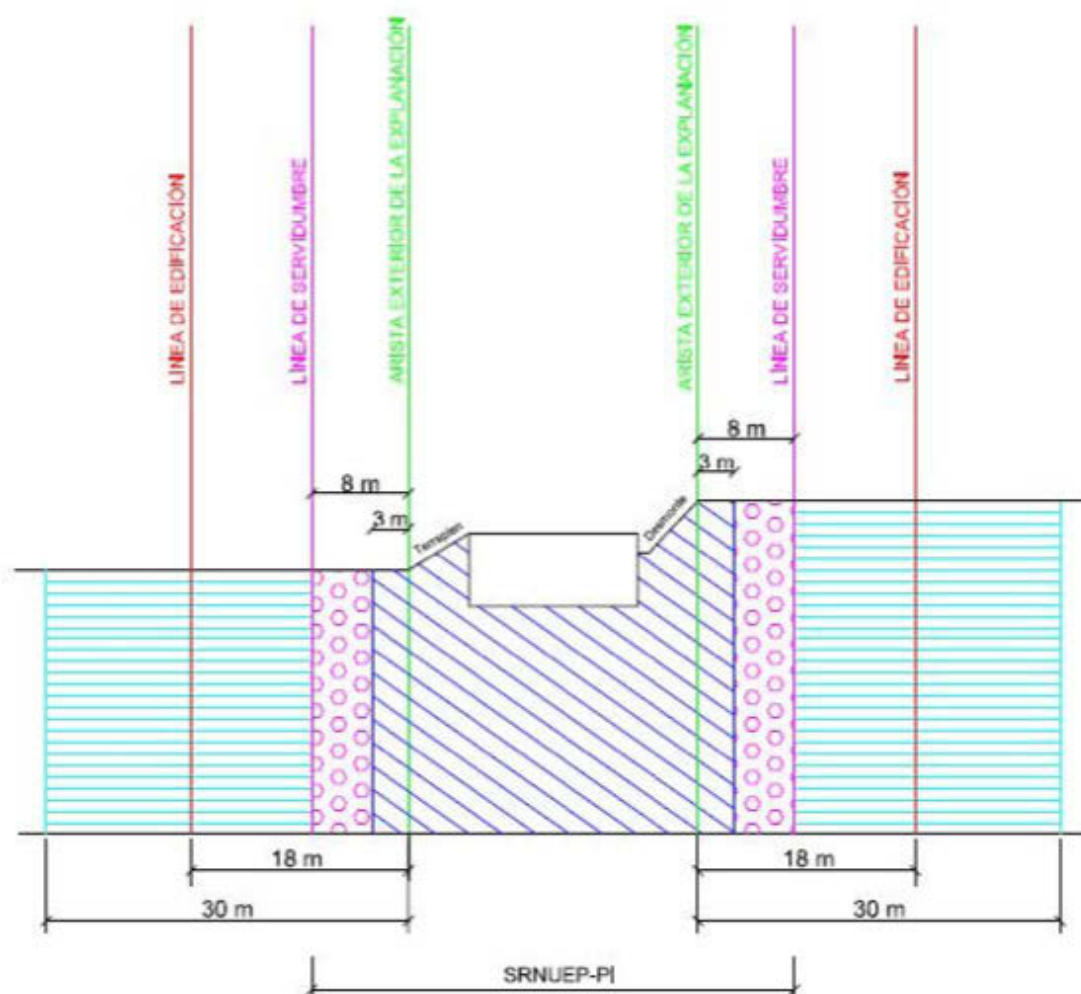
-  ZONA DE AFECCIÓN
-  ZONA DE SERVIDUMBRE
-  ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

Viernes, 13 de noviembre de 2015

VIA VERDE

Las infraestructuras ferroviarias en desuso, han sido convertidas en itinerarios cicloturistas y senderistas en el marco del Programa de Vías Verdes, coordinado por la Fundación de Ferrocarriles Españoles.

ZONAS AFECTADAS POR LA VÍA VERDE
"SIERRA DE ALCARAZ"
ORDENANZA BOP Nº 123 DE 22/10/2008



-  ZONA DE AFECCIÓN
 ZONA DE SERVIDUMBRE
 ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

Artículo 20.– CAMINOS AGRÍCOLAS

Son las vías de dominio y uso público destinadas al servicio de las explotaciones o instalaciones agropecuarias, y que estén señaladas como tal en los planos del Catastro del término municipal y en los planos del Instituto Geográfico Nacional.

Su gestión es competencia del Ayuntamiento y son regulados por la correspondiente Ordenanza municipal de caminos rurales.

Artículo 21.– FERROCARRILES

La red ferroviaria de interés general comprende las infraestructuras ferroviarias que resulten esenciales para garantizar un sistema común de transporte ferroviario en todo el territorio de superficie.

Tienen como regulación específica en nuestro ordenamiento jurídico lo establecido en la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y su Reglamento aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre o normativa que le sustituya.

El sector ferroviario, define la zona de servicio ferroviario, como la zona que incluirá los terrenos necesarios para la ejecución de infraestructuras ferroviarias y para la realización de las actividades propias del órgano administrativo competente de infraestructuras ferroviarias, los destinados a tareas complementarias de aquellas y los espacios de reserva que garanticen el desarrollo del servicio ferroviario.

Dentro de la zona de servicio ferroviario, podrán realizarse otras de carácter industrial, comercial y de servicios cuya localización esté justificada por su relación con aquellas, de conformidad con los que determine el Proyecto de Delimitación y Utilización de Espacios Ferroviarios y el planeamiento urbanístico correspondiente.

Los planes generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística calificarán los terrenos destinados a zonas de servicio ferroviario como sistema general ferroviario o equivalente y no incluirán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al órgano administrativo competente de infraestructuras ferroviarias.

El sistema general ferroviario referido a las zonas de servicio establecido en el oportuno Proyecto de Delimitación y Utilización de Espacios Ferroviarios se desarrollará a través de un Plan Especial de ordenación de la zona de servicio ferroviario o instrumento equivalente.

En las líneas ferroviarias que formen parte de la red ferroviaria de interés general se establecen una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación. Tanto las referidas zonas como el límite de edificación se registrarán por lo establecido en la Ley 39/2003 del sector ferroviario. Las distancias vienen recogidas en el Anexo a estas Normas de Protección.

Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas son las siguientes:

Zona de dominio público: Solo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

Zona de protección: No podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización por el órgano administrativo competente. Este podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria. Podrán autorizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego, no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos. En las construcciones ya existentes, podrán realizarse obras de reparación y mejora.

En las áreas urbanas se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes. No se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a diferente nivel.

Aquellas ordenaciones que vayan a ser cruzadas por vías férreas o próximas a ellas regularán la edificación y el uso y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación específica ferroviaria y por la normativa ferroviaria de este Plan.

Las actuaciones colindantes con el sistema general ferroviario estarán obligadas a vallar, a su cargo, los lin-

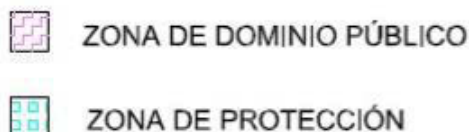
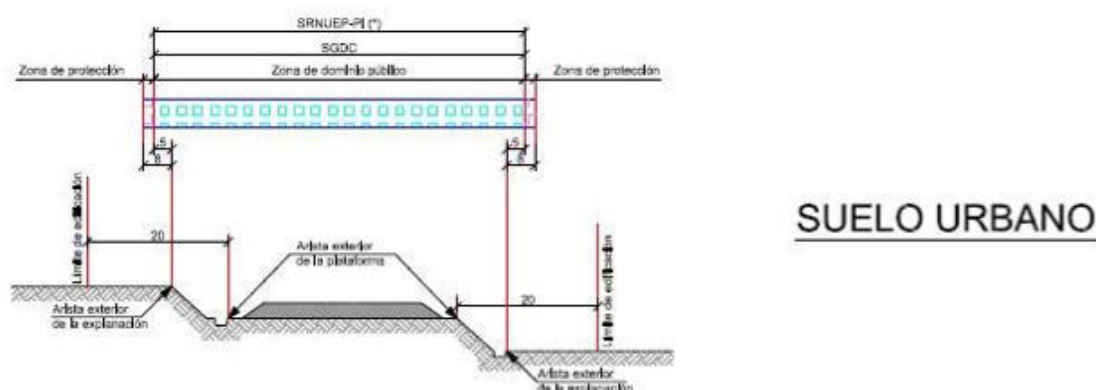
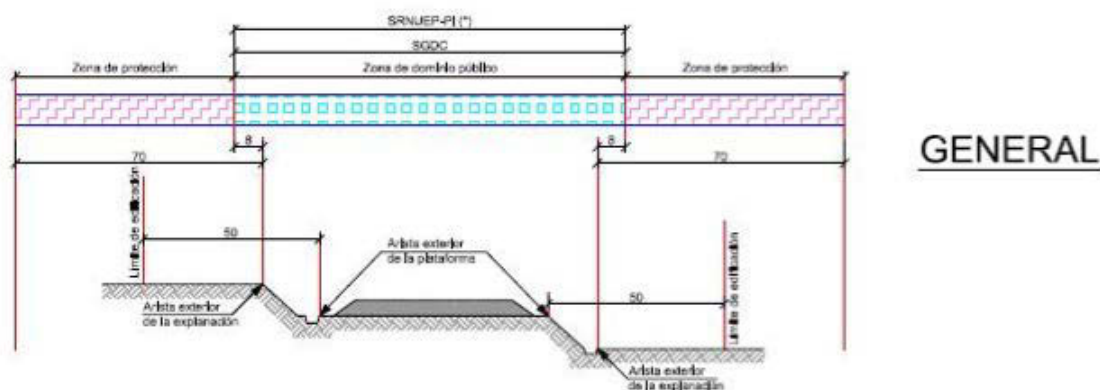
des con este o a establecer medidas suficientes de protección para garantizar la seguridad de personas y bienes.

Los cruces de carreteras y otras vías de comunicación con líneas férreas que se produzcan por el establecimiento o la modificación de cualquiera de ellas, deberán, realizarse a distinto nivel. Únicamente con carácter excepcional y por causas justificadas, podrán autorizarse el establecimiento provisional de nuevos pasos a nivel por el tiempo estrictamente necesario y en la forma que reglamentariamente se establezca.

Las zonas de dominio público de ferrocarriles serán clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP), salvo en tramos urbanos.

A continuación se incluye un croquis explicativo de las afecciones generadas por ferrocarriles:

LEY 39/03 DEL SECTOR FERROVIARIO RD 2387/04 REGLAMENTO DEL SECTOR FERROVIARIO ZONAS AFECTADAS POR LOS FERROCARRILES



(*) Según DA 2ª del RSR (decreto 242/2004)

(*) Salvo tramos urbanos de ferrocarriles



Artículo 22.– CANALES

Aun cuando no viniera especificado en los planos, se entiende que existe una banda de protección de veinticinco metros (25 m) a cada lado de los canales artificiales que formen parte del dominio público hidráulico. En dicha banda se prohíbe cualquier tipo de edificación o instalación que no esté directamente ligada al canal (regulación, vigilancia, protección, etc.).

Artículo 23.– EMBALSES

Cualquiera que sea el destino de los embalses, se estará a lo dispuesto en la Legislación de Aguas.

Mientras que el planeamiento no lo permita de forma expresa, únicamente se admitirá en la franja de protección de 500 m, las actividades ligadas al mantenimiento y explotación del mismo, y de su vegetación protectora, así como los usos recreativos que no comporten nuevas edificaciones permanentes ni tengan carácter residencial, siempre que se ajusten a las previsiones de las Órdenes de 28 de junio de 1968 y 31 de octubre de 1970 sobre usos recreativos secundarios de los embalses.

De forma ocasional se admitirán las infraestructuras de servicio a la explotación agraria y a las cercas pecuarias; la construcción de viario; la construcción de viario de carácter general e instalaciones anejas y de sistemas generales de abastecimiento y saneamiento; y la construcción de centros de enseñanza y culturales ligados al medio. En la concesión de licencias para la realización de adecuaciones naturalistas y recreativas, parques rurales o instalación de campamentos, deberán exigirse al promotor las suficientes garantías en cuanto a eliminación de residuos y vertidos, de manera que se asegure la máxima protección de la calidad de las aguas embalsadas.

En los perímetros de protección de los embalses, cualquiera que sea su finalidad, se promoverá como uso preferente el forestal, basado en las especies arbóreas o arbustivas más adecuadas.

Artículo 24.– INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

Se corresponden con los trazados de las líneas y establecimientos o instalaciones propios de las redes de servicios de electricidad, abastecimiento de agua, saneamiento, gas y telefonía.

Aunque, técnicamente, no forman parte del dominio público, son de interés público general, y cada una de ellas se rige por legislación específica que impone unas condiciones en las bandas de terreno contiguas, con el fin de proteger su funcionalidad.

Se representan a nivel esquemático en el plano de ordenación correspondiente.

A continuación se incluye un croquis explicativo de las afecciones generadas por algunas de estas infraestructuras.

REGLAMENTO SOBRE CONDICIONES TÉCNICAS Y GARANTÍAS DE SEGURIDAD EN LÍNEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN (RD 223/2008) LÍNEAS AÉREAS CON CONDUCTORES DESNUDOS ITC-LAT 07 APARTADO 5

CLASIFICACIÓN DE SUELO



CONSTRUCCIONES



CARRETERAS



ARBOLADO

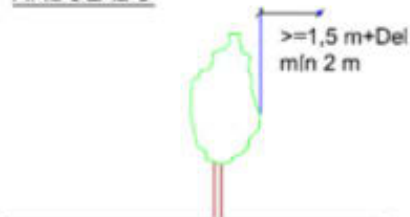


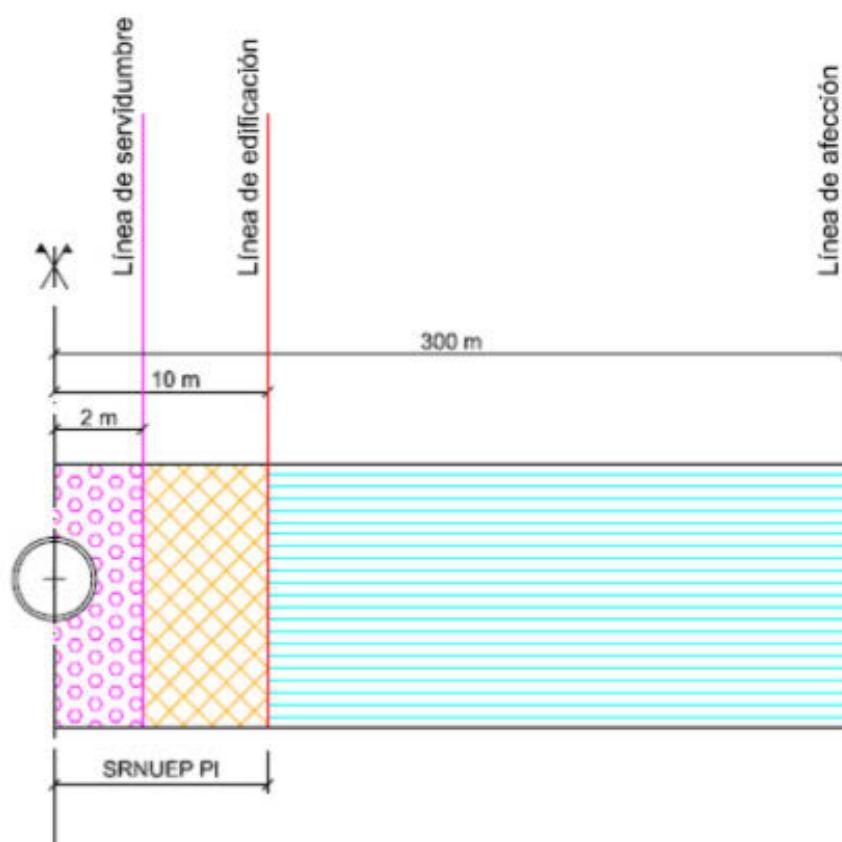
Tabla 15 apartado 5.2 de la ITC-LAT 07.

Tensión más elevada de la red (kV)	Distancia eléctrica Del (en metros)
3,8	0,08
7,2	0,09
12	0,12
17,5	0,16
24	0,22
30	0,27
36	0,35
52	0,60
72,5	0,70
123	1,00
145	1,20
170	1,30
245	1,70
420	2,80

R.D. 1434/2002

REGULADOR DE INSTALACIONES DE GAS NATURAL

PROTECCIÓN DE GASEODUCTOS



-  ZONA DE AFECCIÓN
-  LÍNEA DE EDIFICACIÓN
-  ZONA DE SERVIDUMBRE

CAPÍTULO 4.– NORMATIVA SECTORIAL

A continuación se incluye una extensa lista, no necesariamente exhaustiva, en la que se refleja la normativa sectorial vigente en el momento de la redacción de este PDSU. El contenido normativo de este PDSU queda supeditado a la misma.

CARRETERAS

a) Normativa Estatal:

- Los artículos 149.1 y 148.1 de la Constitución Española.
- L 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado, publicado en el BOE el 30 de julio de 1988.
- RD 1812/1994, de 2 de septiembre, Reglamento General de Carreteras, de 23 de septiembre de 1994.
- OM 16/12/1997, de 16 de diciembre, Accesos a las Carreteras del Estado, las Vías de Servicio y la Construcción de Instalaciones de Servicios, publicado en el BOE el 24 de enero de 1998.
- ORDEN FOM/2873/2007, de 24 de septiembre, sobre procedimientos complementarios para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes en las carreteras del Estado, publicado en el BOE el 5 de octubre de 2007.

b) Normativa Autonómica:

- L 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos, publicado en el BOE el 11 de marzo de 1991.
- L 7/2002, de 9 de mayo de modificación de la ley anterior.

FERROCARRILES

- L 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, publicado en el BOE el 18 de noviembre de 2003.
- RD 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, publicado en el BOE el 31 de diciembre de 2004.

AEROPUERTOS E INSTALACIONES VINCULADAS

- Ley 48/1960, de 21 de julio de 1960, de Navegación Aérea, publicada en el BOE el 23 de julio de 1960. artículo 51.
- Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, publicada en el BOE el 31 de diciembre de 1996. Artículo 166.
- D 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, publicado en el BOE el 21 de marzo de 1972.
- RD 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, publicado en el BOE el 7 de diciembre de 1998.
- RD 2858/1981, de 27 de noviembre, de clasificación de Aeropuertos Civiles, publicado en el BOE el 4 de diciembre de 1981.

LÍNEAS ELÉCTRICAS

- Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, de 28 de noviembre de 1968, así como la Ley de Expropiación Forzosa en materia de instalaciones eléctricas, de 18 de marzo de 1966, y su Reglamento de 20 de octubre de 1966.
- RDL 1/1992, texto refundido de la Ley del suelo y ordenación urbana, artículo 244.
- L 54/1997, de 27 de noviembre, Sector Eléctrico, publicada en el BOE el 28 de noviembre de 1997, artículos 5, 21.3, 36.2.
- RD 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión, publicado en el BOE de 18 de septiembre de 2002.

INSTALACIONES VINCULADAS A LA DEFENSA NACIONAL

- Ley 8/1975, de 12 de marzo de 1975 de Zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, publicado en el BOE el 14 de marzo de 1975.
- D 689/1978 de 10 de febrero de 1978, Reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, que desarrolla la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, publicado en el BOE el 14 de abril de 1978.
- Ley Orgánica 6/1980, de 1 de julio, de Defensa Nacional.
- Artículo 589 del Código Civil.
- RD 230/1998, de 16 de febrero, Reglamento de Explosivos, publicado en el BOE el 12 de marzo de 1998.



- RD 1207/1989, de 6 de octubre, Estructura Básica de los Ejércitos, publicado en el BOE el 11 de octubre de 1989.

- RD 1132/1997, de 11 de julio, Reestructura de la Organización Militar del Territorio Nacional para el Ejército de Tierra, publicado en el BOE el 12 de julio de 1997.

RECURSOS HIDROLÓGICOS

a) Normativa Europea:

- Directiva del Consejo 75/440/CEE, de 16 de junio de 1975. Calidad requerida para las aguas superficiales destinadas a la producción de agua potable en los Estados miembros.

- Directiva del Consejo 76/160/CEE, de 8 de diciembre de 1975. Calidad de las aguas de baños.

- Directiva del Consejo 76/161/CEE, de 8 de diciembre de 1975. Procedimiento común para la constitución y la actualización de un inventario de fuentes de información en materia de medio ambiente en la Comunidad.

- Directiva del Consejo 76/464/CEE, de 4 de mayo de 1976. Contaminación causada por determinadas sustancias peligrosas vertidas en el medio acuático de la Comunidad.

- Directiva del Consejo 78/659/CEE, de 18 de julio de 1978. Calidad de las aguas continentales que requieren protección o mejora para ser aptas para la vida de los peces.

- Directiva del Consejo 79/869/CEE, de 9 de octubre de 1979. Métodos de medición y frecuencia de los muestreos y del análisis de las aguas superficiales destinadas a la producción de agua potable en los Estados miembros.

- Directiva del Consejo 80/68/CEE, de 17 de diciembre de 1979. Protección de las aguas subterráneas contra la contaminación causada por determinadas sustancias peligrosas.

- Directiva del Consejo 80/778/CEE, de 15 de julio de 1980. Calidad de las aguas destinadas al consumo humano.

- Directiva del Consejo 82/176/CEE, de 22 de marzo de 1982. Valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de mercurio del sector de electrólisis de los cloruros alcalinos.

- Directiva del Consejo 83/513/CEE, de 20 de septiembre de 1983. Valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de cadmio.

- Directiva del Consejo 84/156/CEE, de 8 de marzo de 1984. Valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de mercurio de los sectores distintos de la electrólisis de los cloruros alcalinos.

- Directiva del Consejo 84/491/CEE, de 9 de octubre de 1984. Valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de hexaclorociclohexano.

- Directiva del Consejo 86/280/CEE, de 12 de junio de 1986. Valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de determinadas sustancias peligrosas comprendidas en la Lista I del Anexo de la Directiva 76/464/CEE.

- Directiva del Consejo 91/271/CEE, de 21 de mayo de 1991. Tratamiento de las aguas residuales urbanas.

- Directiva del Consejo 91/676/CEE, de 12 de diciembre de 1991. Protección de las aguas contra la contaminación producida por nitratos utilizados en la agricultura.

- Planes Estratégicos de Conservación de los Humedales.

- Directiva 2000/60/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en ámbito de la política de aguas.

- Decisión 2455/2001/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de noviembre de 2001, por la que se aprueba la lista de sustancias prioritarias en el ámbito de la política de aguas, y por la que se modifica la Directiva 2000/60/CE.

b) Normativa Estatal:

- RD 3589/1983, de 28 diciembre, sobre el traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de abastecimiento de agua, saneamientos, encauzamientos y defensas de márgenes de ríos.

- RD 849/1986, de 11 de abril, Reglamento del Dominio Público Hidráulico, publicado el 30 de abril de 1986.

- RD 606/2003, modificación del RD 849/1986.

- RD 9/2008, de modificación del RD 849/1986.

- Orden Ministerial de 23 de diciembre de 1986, sobre normas complementarias en relación con las autoridades de vertido de aguas residuales.



- Orden de 11 de mayo de 1988 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.
- RD 734/1988, de 1 de julio, por el que se establecen normas de calidad de las aguas de baño.
- RD 927/1988, de 29 de julio, Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, en desarrollo de los títulos II y III de la Ley de Aguas, publicado el 31 de Agosto de 1988.
- RD 1138/1990, de 14 de septiembre, Reglamentación Técnico Sanitaria para Abastecimiento y Control de Calidad de las Aguas Potables de Consumo Público, publicado en el BOE de 20 de septiembre de 1990.
- RD 1315/1992, de 30 de octubre, por el se modifica parcialmente el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- RD 484/95 sobre medidas de regularización y control de vertidos.
- RDL 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Resolución de 25 de mayo de 1998, de la Secretaría de Estado de Aguas y Costas.
- RD 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de cuenca.
- Real Decreto 2116/1998, de 2 de octubre, por el se modifica el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Orden de 13 de agosto de 1999 por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo de los Planes Hidrológicos de cuenca, aprobado por RD 1664/1998 de 24 de julio.
- Ley 46/1999, de 13 de diciembre, de modificación de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- RD 995/2000, de 2 de junio, por el que se fijan objetivos de calidad para determinadas sustancias contaminantes.
- RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, sus reglamentos y demás disposiciones que lo desarrollen.
- Planes de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales.
- Plan de Vertidos.
- RD 927/1988, Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica.
- RD 907/2007, Reglamento de la Planificación Hidrológica.
- Orden ARM 2656/2008, Instrucción de la Planificación Hidrológica.

MEDIO AMBIENTE

a) Normativa Europea:

- Recomendación 75/66/CEE de la Comisión, de 20 de diciembre de 1974, a los Estados miembros relativa a las protección de las aves y de sus espacios vitales.
- La Directiva 79/409/CEE, de 2 de abril, de Conservación de las Aves Silvestres.
- Convenio sobre la conservación de las especies migratorias de la fauna silvestre.
- Directiva 91/244/CEE de la Comisión, de 6 de marzo, de ampliación de la 79/409/CEE.
- Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, de conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- Directiva 94/409/CE de ampliación de la 79/409/CEE.
- Directiva 97/11/CE, del Consejo, de 3 de marzo, por la que se modifica la Directiva 85/337/CEE, de 27 de junio de 1985, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.
- Directiva 97/49/CE de la modificación de la 79/409/CEE.
- Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del consejo, de 27 de junio de 2001 relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

b) Normativa Estatal:

- La Convención de RAMSAR.
- RDL 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación del Impacto Ambiental, publicado en el BOE el 30/06/86.
- RD 1131/1988, de 30 de septiembre, de Reglamento para la ejecución del RDL 1302/1986 de Evaluación de Impacto Ambiental, publicado en el BOE el 05/10/88.



- RD 439/1990, de 30 de marzo, por el que se crea el Catálogo de Nacional de Especies Amenazadas.
- Convenio 25/02/91, de 1 de septiembre, de Evaluación del Impacto en el Medio Ambiente en un contexto transfronterizo, publicado en el BOE el 31/10/97.
- RD 1997/1995, de 7 de diciembre, de medidas para contribuir a garantizar la Biodiversidad mediante la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, modificado por el RD 1993/1998, publicado en el BOE el 25/6/98.
- Orden de 9 de julio de 1998 de Ministerio de Medio Ambiente de Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.
- Orden de 9 de junio de 1999, por la que se incluyen en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas determinadas especies de cetáceos, invertebrados marinos y de flora y por la que otras especies se excluyen o cambian de categoría.
- RD Ley 9/2000, de 6 de octubre, de modificación del 1302/1986 de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del RDL 1302/1986 de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.
- c) Normativa Autonómica:
 - Decreto 12/87 de 3 de febrero.
 - Ley 1/1992, de 7 de mayo, de Pesca Fluvial, publicada en el BOE el 7 de octubre de 1992.
 - Ley 2/1993, de 15 de julio, de Caza, publicada en el BOE el 2 de noviembre de 1993.
 - Orden de 12 de junio de 1996 de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente por la que se acuerda el inicio del expediente para la aprobación de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales de 28 humedales de Castilla-La Mancha, publicado el 21 de junio de 1996 en el DOCM.
 - Decreto 33/1998, de 5 de mayo, por el que se crea el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla-La Mancha.
 - Decreto 5/1999, de 2 de febrero de 1999, por el que se establecen normas para instalaciones eléctricas aéreas de alta, media y baja tensión con fines de protección de la avifauna.
 - Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza, publicada el 12 de junio de 1999 en el DOCM y el 28 de julio en el BOE.
 - Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha, publicada el 20 de marzo de 2008 en el DOCM.
 - Decreto 118/2000, de 20 de junio, por el que se establecen umbrales y criterios para determinadas actividades del anejo 2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha.
 - Decreto 184/2000 de 19 de febrero.
 - Decreto 199/2001, de 6 de noviembre, por el que se amplía el Catálogo de Hábitats de Protección especial de Castilla-La Mancha, y se señala la denominación sintaxonómica equivalente para los incluidos en el anejo 1 de la Ley 9/1999, de Conservación de la Naturaleza.
 - Decreto 200/2001, de 6 de noviembre, por el que se modifica el Catálogo Regional de Especies Amenazadas.
 - Decreto 178/2002, de 17 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento general de desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Evaluación del Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha.
 - Planes estratégicos de conservación de los humedales.
 - Red de Espacios Naturales (planes de ordenación de los recursos naturales -PORN- y planes rectores de uso y gestión -PRUG-).
 - Propuestas de Lugares de Interés Comunitario (LIC) y Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) que afecten al término municipal o que pudieran verse influidos por algún tipo de actividad de las desarrolladas en el municipio.

ACTIVIDADES AGROPECUARIAS

a) Normativa Estatal:

- OM 27-5-1958, en la que se establece la unidad mínima de cultivo para cada provincia.
- D 118/1973, de 12 de enero, Reforma y Desarrollo Agrario, publicado en el BOE el 3 de febrero de 1972.
- L 19/1995, de 4 de julio, Modernización de Explotaciones Agrarias, publicado en el BOE el 5 de julio de 1995.



b) Normativa Autonómica:

- Ley 4/2004 de la Explotación Agraria y del Desarrollo Rural.
- Ley 7/2000 de Pastos.
- Ley 2/1993 de Caza.
- Ley 1/1992 de Pesca.

ATMÓSFERA Y CONTAMINACIÓN

a) Normativa Estatal:

- Ley 34/2007 de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.

MONTES

a) Normativa Estatal:

- D 485/1962, de 22 de febrero, Reglamento de Montes, publicado en el BOE el 12 de marzo de 1962.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, publicada en BOE 22 de noviembre de 2003.

b) Normativa Autonómica:

- L 2/1988, de 4 de junio, de Conservación de Suelo y Protección de cubiertas Vegetales Naturales, publicada en el BOE el 09/07/88.
- Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Ambiental Sostenible en Castilla La Mancha.

VÍAS PECUARIAS

a) Normativa Estatal:

- L 3/1995, de 23 de marzo, Vías Pecuarias, publicada en el BOE el 24 de marzo de 1995.
- Artículo 570 del Código Civil.

b) Normativa Autonómica:

- L 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias.

EXPLOSIVOS

a) Normativa Estatal:

- LO 1/1992, de 21 de febrero, de Protección de la Seguridad Ciudadana, publicado en el BOE el 22 de febrero de 1992.
 - RD 230/1998, de 16 de febrero, Reglamento de Explosivos, publicado en el BOE el 13 de marzo de 1998.
- Instrucción Técnica 11, artículo 150 s.

MINAS

a) Normativa Estatal:

- RD 2857/1978, de 25 de agosto, Reglamento general para el régimen de la Minería, publicado en el BOE el 11 de diciembre de 1978. Artículo 3,4.

BARRERAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

a) Normativa Estatal:

- RDL 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

b) Normativa Autonómica:

- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

- L 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, publicado en el BOE el 9 de febrero de 1995.

- D 158/1997, de 2 de diciembre, sobre accesibilidad de Castilla-La Mancha.

PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO

a) Normativa Estatal:

- Decreto 22 abril 1949. Castillos. Normas para su protección.
- Decreto 14 marzo 1963. Obras artísticas, científicas y literarias. Protección de escudos, emblemas, cruces de término y otras piezas similares.
- L 23/1982, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional, publicado en el BOE el 22 de junio de 1982.



- L 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, publicado en el BOE el 29 de junio de 1985.
- RD 111/1986, de 10 de Enero, Desarrollo Parcial de la L 16/1985, de Patrimonio Histórico Español, BOE de 28 de enero de 1986.

- RD 496/1987, de 18 de marzo, Reglamento de la L 23/1982, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional, publicado en el BOE el 13 de abril de 1987.

- RD 1680/1991, de 15 de noviembre, por el que se desarrolla la disposición adicional novena de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, sobre garantía del Estado para obras de interés cultural.

- RD 162/2002, de 8 de febrero, por el que se modifica el artículo 58 del RD 111/1986, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

b) Normativa Autonómica:

- L 4/1990, de 30 de mayo, Regulación del Patrimonio Histórico, publicado en el BOE el 14 de septiembre de 1990.

- D 165/1992, de 1 de diciembre, de Patrimonio Histórico-Artístico, publicado en el DOCM el 9 de diciembre de 1992.

- Ley 4/2001, de 10 de mayo, de Parques Arqueológicos de Castilla-La Mancha, publicada en el BOE el 21 de junio de 2001

- Ley 9/2007, de 29 de marzo, por la que se modifica la Ley 4/1990, de 30 de mayo, de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

GESTIÓN DE RESIDUOS

a) Normativa Estatal

- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

- RD 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en Vertedero.

- RD 105/2008, de 1 de febrero por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

b) Normativa Autonómica

- RD 70/1999, de 25 de mayo, Plan de Residuos.

- Decreto 158/2001, de 5 junio, Plan Regional de Residuos Peligrosos.

- Decreto 189/2005, de 13 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Castilla-La Mancha de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición.

- D 72/1999 de Sanidad Mortuoria.

CAPÍTULO 5.- SISTEMAS GENERALES

Artículo 25.- SISTEMAS GENERALES. CONDICIONES Y MODO DE EJECUCIÓN

Los sistemas generales son la dotación integrante de la ordenación estructural establecida por el planeamiento, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico y, en particular, las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una actuación urbanizadora o ámbito equivalente. Tienen siempre la condición de bienes de dominio público.

1.- RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

El Plan de delimitación de suelo urbano define los sistemas generales como dotación integrante de la ordenación estructural establecida en el Plan, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico de las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios.

El Plan de delimitación de suelo urbano, a los efectos de valoración y obtención distingue los siguientes tipos de sistemas generales:

a) Sistemas generales en suelo rústico. Se obtienen por expropiación u ocupación directa según el artículo 128.1.b) del TRLOTAU.

b) Sistemas generales cuya obtención no se programa por ser esta competencia de diferentes administraciones o entidades públicas de acuerdo con sus respectivos programas de inversiones. También se obtienen por expropiación u ocupación directa según el artículo 128.1.b) del TRLOTAU, y se ejecutan en régimen de obras públicas ordinarias.

2.- EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

En el artículo 126 del TRLOTAU queda determinada la forma de obtención del suelo destinado a sistemas generales, así como la manera de realizar las obras. El suelo se puede obtener por:

- Cesión obligatoria y gratuita
- Cesión en virtud de convenio urbanístico
- Expropiación u ocupación directa

El sistema de ocupación directa y expropiación se realizará según los procedimientos reglamentariamente establecidos en la ley en los artículos 127 y 128.

TÍTULO III: REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES DE LOS USOS

Se consideran las siguientes clases de usos:

USO GLOBAL: El correspondiente a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.

USO PORMENORIZADO: El correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales (plurfamiliar o unifamiliar, vivienda libre o protegida, comercial, hotelero, oficinas, etc.).

USO MAYORITARIO: En una actuación urbanizadora, es el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.

USO COMPATIBLE: Es aquel que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el uso mayoritario de la actuación.

CAPÍTULO 2.- USOS EN SUELO URBANO

Artículo 26.- CLASIFICACIÓN DE USOS EN SUELO URBANO

Los usos que pueden realizarse en suelo urbano (SU) son los definidos en el Anexo I del RP (usos globales):

1. Residencial (R).
2. Terciario (T).
3. Industrial (I).
4. Dotacional (D).

A continuación se establecen y regulan las clases pormenorizadas en que se desagregan los usos globales definidos:

1.- USO RESIDENCIAL (R)

Es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados y categorías asociadas:

- Residencia unifamiliar (RU).
- Residencial plurifamiliar (RP).
- Residencial comunitario (RC).
- Residencial de protección pública (P).

Uso pormenorizado 1.^a: Uso Residencial Unifamiliar (RU)

Conformado por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.

Se distinguen las siguientes categorías:

- 1.^a A: Edificación en manzana cerrada (EMC).
- 1.^a B: Edificación en manzana abierta (EMA).
- 1.^a C: Edificación aislada exenta (EAE).
- 1.^a D: Edificación aislada adosada (EAA).
- 1.^a E: Edificación en tipología específica (ETE).

Uso pormenorizado 2.^a ⇒ Uso Residencial Plurifamiliar (RP)

Formado por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.

Categorías:

- 2.^a A: Edificación en manzana cerrada (EMC).
- 2.^a B: Edificación en manzana abierta (EMA).
- 2.^a C: Edificación aislada exenta (EAE).



2.^a D: Edificación aislada adosada (EAA).

2.^a E: Edificación en tipología específica (ETE).

Uso pormenorizado 3.^a ⇔ Uso Residencial Comunitario (RC)

Aquel que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.

Categorías:

3.^a A: Edificación en manzana cerrada (EMC).

3.^a B: Edificación en manzana abierta (EMA).

3.^a C: Edificación aislada exenta (EAE).

3.^a D: Edificación aislada adosada (EAA).

3.^a E: Edificación en tipología específica (ETE).

Uso pormenorizado 4.^a ⇔ Cualquier uso residencial de los anteriores de protección pública (P).

Categorías:

4.^a A: Edificación en manzana cerrada (EMC).

4.^a B: Edificación en manzana abierta (EMA).

4.^a C: Edificación aislada exenta (EAE).

4.^a D: Edificación aislada adosada (EAA).

4.^a E: Edificación en tipología específica (ETE).

2.- USO TERCIARIO (T)

Comprende el uso que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.

Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- Comercial (TC).

- Hotelero y hostelero (TH).

- Oficinas (TO).

- Recreativo (TR).

2.1.- USO COMERCIAL (TC)

Aquel que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares.

Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica.

También se considerarán usos comerciales los autoservicios y aquellos locales destinados a actividades artesanales, con predominio del aspecto comercial.

Dentro del uso comercial se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1.^a: Locales comerciales en edificios de uso exclusivo.

- Categoría 2.^a: Locales comerciales en edificios de otro uso.

2.2.- USO HOTELERO Y HOSTELERO (TH)

Comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y que se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los aparta-hoteles y los campamentos de turismo, juveniles, centro de vacaciones escolares o similares así como sus actividades complementarias, como bares y restaurantes.

Se clasifican en las siguientes clases y categorías:

Clase A: Hospedaje:

- Categoría 1.^a. Pequeño hotel o pensión.

- Categoría 2.^a. Hotel de 30 a 60 habitaciones.

- Categoría 3.^a. Hotel con más de 2.000 m² de superficie total en la suma de todas sus plantas o más de 60 habitaciones.

Clase B: Hostelero de servicios:

- Bares y restaurantes. Suministro de comidas y bebidas para consumo en el local.

Las situaciones de las instalaciones antes referenciadas serán las siguientes:

* Situación 1.^a: En planta baja y/o en las plantas superiores de un edificio destinado al uso característico residencial.

* Situación 2.^a: En planta sótano o semisótano, baja o primera planta de un edificio.

* Situación 3.^a: En edificio exclusivo.

2.3.– USO DE OFICINAS (TO)

Comprende los edificios y locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, destinados a oficinas y despachos particulares de cualquier clase.

Se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1.^a. Despachos profesionales y oficinas localizados en cualquier planta de la edificación principal (de uso mayoritario distinto del terciario).

- Categoría 2.^a. Despachos profesionales y oficinas localizados en edificio exclusivo.

2.4.– USO RECREATIVO (TR)

Aquel que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones u otros análogos como:

- Cafés concierto.

- Discotecas.

- Salas de fiestas y baile.

- Clubs nocturnos.

- Casinos, bingos, salas de juegos recreativos y otros locales en que se practique el juego de azar.

Las situaciones de las instalaciones antes referenciadas serán las siguientes:

- Situación 1.^a: En planta baja y/o en las plantas superiores de un edificio destinado al uso característico residencial.

- Situación 2.^a: En planta sótano o semisótano, baja o primera planta de un edificio.

- Situación 3.^a: En edificio exclusivo.

3.– USO INDUSTRIAL (I)

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

Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:

- Productivo (IP).

- Almacenaje (IA).

3.1.– USO INDUSTRIAL PRODUCTIVO (IP)

Comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha, destinadas a la obtención, reparación, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales y bienes de consumo, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

Se consideran las siguientes categorías, en función de la actividad realizada:

Categoría 1.^a) Industrias manufactureras.

Son las dedicadas al tratamiento de productos industriales no directamente relacionados con el sector primario. Incluye actividades manufactureras de todo tipo, empresas relacionadas con el sector de la construcción, reparación y fabricación de vehículos y maquinaria. Se distinguen tres subcategorías según su grado de molestia al uso residencial:

1.^aA: Industrias o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial y compatibles con él. La potencia instalada será inferior a 20 C.V. y el nivel sonoro interior inferior a 50 dB(A).

1.^aB: Industria compatible con la vivienda, talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción de fuertes medidas correctoras que generen un reducido nivel de tránsito y no sea una industria insalubre, nociva o peligrosa. La potencia instalada será inferior a 100 C.V. y el nivel sonoro interior inferior a 70 dB(A).

1.^aC: Industrias incompatibles con otros usos que no sean industriales bien por las molestias propias (vibraciones, ruidos y olores) o por las derivadas de su implantación al requerir un dimensionamiento de infraestructuras que supera el existente, o que unido a la demanda tradicional llegara a superarlo y necesite una ubicación dentro de los polígonos industriales. El nivel sonoro interior será inferior a 90 dB(A).

1.^aD: Industrias de explotación de recursos naturales o formas de energía o que representan actividades clasificadas.

Categoría 2.^a) Industrias agropecuarias.

Son las relacionadas directamente con el sector primario, por ejemplo: Elaboración, envasado y manipulación de productos alimenticios y bebidas, proceso de productos agrícolas, tratamiento de carnes y otros productos ganaderos, estabulación de ganado, producción de tabaco, proceso de maderas y otros productos forestales (sin incluir la fabricación de muebles, que se considera manufacturera), producción de piensos, abonos y otros productos químicos utilizados en el sector primario. Se distinguen dos subcategorías según su grado de molestia al uso residencial:

2.^aA: Industrias agropecuarias compatibles con el uso residencial, así como con el resto de usos industriales, terciarios y dotacionales. Se excluyen expresamente las ganaderas, así como aquellas actividades insalubres, nocivas y peligrosas. Se permiten actividades molestas siempre y cuando se adopten medidas correctoras.

2.^aB: Industrias agropecuarias muy molestas, ya sea por ruidos, vibraciones u olores, en las que no sea posible la adopción de medidas correctoras eficaces.

Adicionalmente, según su tamaño se divide en estos tres grupos:

- Grupo I industria grande: Con superficies de parcelas superiores a 7.000 metros cuadrados.

- Grupo II industria media: Con superficie de parcela comprendida entre los 3.250 metros cuadrados y los 7.000 metros cuadrados.

- Grupo III industria ligera: Con superficies de parcela entre 500 metros cuadrados y 3.250 metros cuadrados.

3.2.- USO INDUSTRIAL DE ALMACENAJE (IA)

Comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo. También se incluyen el almacenaje de los productos agrícolas (no ganaderos) así como el espacio destinado a la guarda de maquinaria agrícola necesaria para la recolección o primera transformación de los mismos. Por otro lado, se incluyen en este uso los espacios destinados a la detención prolongada de vehículos, asociados al uso residencial.

Se incluyen en este uso pormenorizado, las siguientes categorías:

Categoría 1.^a) Almacenaje industrial.

Propiamente dicho, es el que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo (por tanto, incluye actividades logísticas); así como a la detención prolongada de maquinaria industrial y de obra pública. Se distinguen tres subcategorías según su grado de molestia al uso residencial:

1.^aA: Almacenes dependientes de talleres artesanales o de pequeñas instalaciones no molestas, totalmente compatibles con el uso residencial.

1.^aB: Almacenes compatibles con el uso residencial tras la adopción de fuertes medidas correctoras que generen un reducido nivel de tránsito y en ningún caso relacionados con industrias insalubres, nocivas o peligrosas. Pueden estar localizados en contigüidad con el uso residencial.

1.^aC: Almacenes incompatibles con el uso residencial por las molestias propias o por las derivadas de su implantación, necesariamente ubicados dentro de polígonos industriales, y alejados de núcleos residenciales.

Categoría 2.^a) Almacenaje agropecuario.

Corresponde a todos aquellos espacios destinados a acoger las instalaciones de guarda de maquinaria y aperos de labranza, almacenamiento y manipulación de productos agrarios, ganaderos, forestales y silvícolas. Se distinguen dos subcategorías según su grado de molestia al uso residencial:

2.^aA: Almacenes agrícolas no molestos, compatibles con el uso residencial. Se excluyen expresamente los ganaderos, así como aquellas actividades insalubres, nocivas y peligrosas. Se permiten actividades molestas siempre y cuando se adopten medidas correctoras.

2.^aB: Almacenes agropecuarios muy molestos, ya sea por ruidos, vibraciones u olores, en los que no sea posible la adopción de medidas correctoras eficaces.

Categoría 3.^a) almacenaje de vehículos: Garaje.

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, siempre que no se trate de maquinaria (incluida en las anteriores categorías). Se distinguen las siguientes subcategorías en función de su localización:



3.^a A: Anejo a viviendas o en edificios independientes.

3.^a B: En planta baja, sótano o semisótano de edificios de cualquier uso.

3.^a C: En parcelas interiores y patios de manzana.

4.- USO DOTACIONAL (D)

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

Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- Comunicaciones (DC)

- Zonas verdes (DV).

- Equipamientos (DE).

4.1.- USO DE COMUNICACIONES (DC):

Aquel que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.

Los espacios destinados al viario público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

4.2.- USO DE ZONAS VERDES (DV):

Comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento. Para las zonas verdes públicas se estará a lo dispuesto en el apartado 24.1 y 24.2 del Reglamento de Planeamiento (Decreto 248/2004, de 14/09/2004).

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

4.3.- USO DE EQUIPAMIENTOS (DE):

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

En este sentido y dentro de este uso pormenorizado se pueden distinguir los siguientes equipamientos:

Clase A) Uso de Infraestructuras – servicios urbanos (DEIS):

Equipamientos destinados a las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios. Se incluyen aquí las instalaciones para el mantenimiento del estado de los espacios públicos (servicios de limpieza y similares) además de los mercados de abastos y centros de comercio básico mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población (matadero municipal, etc.).

Clase B) Uso Educativo (DEDU):

Equipamientos destinados a las actividades vinculadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, incluyendo las enseñanzas no regladas y la investigación, pudiendo tener titularidad pública o privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

Clase C) Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE):

Son aquellos equipamientos destinados a la formación intelectual, cultural y religiosa de las personas, conservando y transmitiendo el conocimiento (iglesias, bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, recintos feriales, etc.). También se incluyen aquí aquellos equipamientos destinados a la expansión deportiva de las personas.

Ambos tipos de equipamientos pueden tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

Se subdivide en 3 categorías:

- 1.^a Cultural (D-CU): Bibliotecas, museos, centros de internet, salas de exposiciones.

- 2.^a Deportivo (D-DE): Polideportivos al aire libre o cubiertos, piscinas, pabellones.

- 3.^a Religioso (D-RE): Iglesias, capillas, ermitas.

Clase D) Uso Administrativo-Institucional (DAI):

Aquellos equipamientos destinados a las actividades propias de los servicios oficiales de las administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirán en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil u otros análogos.

Clase E) Uso Sanitario-Asistencial (DSA):

Comprende los equipamientos destinados a las actividades de asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

Se excluyen de este tipo de equipamientos los destinados a la prestación de servicios de asistencia médica o quirúrgica en despachos profesionales.

Un resumen de los usos sería el siguiente:

Usos globales	Usos pormenorizados
Residencial	Unifamiliar (RU)
	Plurifamiliar (RP)
	Comunitario (RC)
	Protección Pública
Terciario	Comercial (TC)
	Oficinas (TO)
	Hotelero (TH)
Industrial	Productivo (IP)
	Almacenaje (IA)
Dotacional	Comunicaciones (DC)
	Zonas Verdes (DV)
	Equipamientos (DE)

Artículo 27.– CONDICIONES TÉCNICAS Y CONSTRUCTIVAS PARA SU IMPLANTACIÓN Y PUESTA EN SERVICIO

En primer lugar, será de aplicación la normativa sectorial vigente, en particular, el Código Técnico de la Edificación. Por otra parte, se estará a lo dispuesto en las presentes normas, en función del uso y de la clase de suelo (ver títulos posteriores). Complementariamente, también se respetarán las determinaciones incluidas en las Ordenanzas Municipales de la Edificación.

1.– CONDICIONES TÉCNICAS Y DE HABITABILIDAD.

Las presentes condiciones tienen por objeto establecer los estándares mínimos para garantizar los niveles necesarios de confort en las edificaciones.

1.1.– CONDICIONES ACÚSTICAS

Deberán cumplirse las determinaciones y exigencias de condiciones acústicas en los edificios contenidas en la DB-HR del Código Técnico de la Edificación (CTE).

1.2.– CONDICIONES TÉRMICAS

Deberán cumplirse las determinaciones y exigencias de aislamiento contenidas en las Normas Básicas DB-HE del CTE sobre condiciones térmicas en los edificios.

1.3.– CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

Deberán cumplirse las determinaciones y exigencias de accesibilidad contenidas en las Normas Básicas DB-SUA del CTE sobre condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad en los edificios.

Asimismo, serán de aplicación las condiciones establecidas en la normativa sectorial vigente:

a) ESTATAL

- RDL 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.



- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

b) AUTONÓMICA

- Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha.
- Código de Accesibilidad que desarrolla la Ley 1/1994, aprobado por Decreto 158/1997 de 2 de diciembre.

2.- USO RESIDENCIAL. CONDICIONES DE SUPERFICIE Y PROGRAMA DE VIVIENDA

1. Toda vivienda tendrá una superficie útil mínima de 30 m² y contará, como mínimo, con una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de aseo.
2. La compartimentación será libre con la única condición de que las habitaciones sean independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio o sirva de paso al cuarto de baño o aseo.
3. En toda vivienda la superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulada de estar, comedor y cocina (E + C + K) serán en función del número de dormitorios los siguientes:

Viviendas	E (m ²)	E+C+K (m ²)
Un dormitorio	14	18
Dos dormitorios	16	20
Tres dormitorios	18	22
Cuatro dormitorios	20	24

4. Si la cocina es independiente tendrá como mínimo 7 m², de los cuales podrá corresponder 5 m² a la cocina y 2 m² a la terraza tendadero. Cuando se incorpore a la zona de estancia se reforzará la ventilación mediante un ventilador centrífugo.

5. La superficie útil mínima de los dormitorios de una cama será de 6 m² y de 2 camas de 8 m². En toda vivienda habrá al menos un dormitorio de superficie útil no menor de 10 m².

6. Los pasillos tendrán una anchura útil mínima de 0,85 m, salvo en la parte de vestíbulo o entrada a la vivienda donde la anchura mínima será de 1,00 m.

7. Los retretes tendrán una superficie mínima de 1,50 m².

CAPÍTULO 3.- USOS EN SUELO RÚSTICO

Artículo 28.- CLASIFICACIÓN DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO

Se consideran usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico (SR) los establecidos en el artículo 11 del RSR, con todos los usos pormenorizados correspondientes, definidos en dicho artículo:

1. Usos adscritos al sector primario.
2. Uso residencial familiar.
3. Usos dotacionales de titularidad pública.
4. Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.
5. Actividades asociadas a los anteriores usos.

Se consideran usos prohibidos los restantes.

Se entienden como actividades de carácter más habitual en este tipo de suelo las siguientes:

a) Las que engloban actividades de producción agropecuaria, entendiéndose por tal agricultura extensiva en secano y regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, la conservación, mejora y formación de reservas naturales.

c) Los usos recreativos, educativos y culturales, vinculados al disfrute de la naturaleza.

A continuación se describen cada uno de estos usos.

1.- USOS ADSCRITOS AL SECTOR PRIMARIO

b) Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.

c) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

d) 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. En particular:

- Almacenes de materias primas y aperos
- Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado
- Otras construcciones relacionadas con las actividades agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etc.
- Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícolas
- Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética

Se entenderán incluidas en este supuesto tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.

2.- USO RESIDENCIAL FAMILIAR

Se considera vivienda familiar aislada aquella vivienda que está localizada en una única parcela con acceso independiente no estando permitida la agrupación de viviendas en una misma parcela, aun cuando lo sean bajo la forma de la propiedad horizontal, ordinaria o tumbada, o se tratara de una copropiedad con adscripción de uso.

Se entenderán incluidas en este supuesto tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.

3.- USO DOTACIONAL DE TITULARIDAD PÚBLICA

Son las obras o instalaciones requeridas por infraestructuras y servicios públicos de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en suelo rústico. En particular:

- a) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en todas sus modalidades.
- b) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.
- c) Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.
- d) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.
- e) Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.
- f) Todos los que resulten así declarados en virtud de legislación específica.
- g) Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

Para la autorización de su implantación será necesario que resuelvan adecuadamente los accesos, conexión viaria, aparcamientos e infraestructuras.

4.- USOS INDUSTRIALES, TERCARIOS Y DOTACIONALES DE TITULARIDAD PRIVADA

Se entiende por este uso la utilización del suelo rústico para establecer sobre el mismo las infraestructuras, servicios y equipamientos necesarios que sean de titularidad privada, según lo previsto en el artículo 11 apartado 4.c) del Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de junio aprobado por Decreto 242/2004, de 27-07-2004 (RSR).

4.1.- USOS INDUSTRIALES

- 1) Actividades extractivas y mineras, entendiendo por éstas la extracción o explotación de recursos y la pri-

mera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos.

2) Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen instalarse en suelo rústico.

3) Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.

4.2.– USOS TERCIARIOS

1) Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca

2) Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros; campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares; establecimientos de turismo rural.

3) Uso recreativo: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.

4.3.– USOS DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTOS

1) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

2) Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

Dentro de este uso identificamos las energías renovables: Son aquellas actividades que supongan la implantación de instalaciones cuyo fin sea el aprovechamiento de algún tipo de energía renovable, entendiendo como tales la energía solar y la energía eólica y cualesquiera otros tipos para transformarla en energía eléctrica. Se establecen tres categorías para estos casos:

- Categoría 1.^a: Huertos solares o similares, es decir, instalaciones de paneles fotovoltaicos que tienen como objetivo el aprovechamiento de la energía solar para su conversión en energía eléctrica a gran escala.

- Categoría 2.^a: Parques eólicos. Instalaciones formadas por varios aerogeneradores que aprovechan la energía eólica para transformarla en energía eléctrica.

- Categoría 3.^a: Centrales termosolares. Consisten en la instalación de paneles solares que aprovechan la energía solar para calentar fluidos que mediante un ciclo termodinámico generarán electricidad al mover un alternador.

- Categoría 4.^a. Otras instalaciones no incluidas en las anteriores categorías.

3) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

4) Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.

5) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades.

6) Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.

7) Estaciones aisladas de suministro de carburantes.

8) Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

Se entenderán incluidos en este supuesto, relativo a los usos de titularidad privada, tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.

TÍTULO IV: REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

El presente título IV tiene por objeto establecer las condiciones que deben cumplir las construcciones y edificaciones, en función del uso previsto en ellas y de la clase de suelo sobre la que se ubiquen. Por lo tanto, estas determinaciones forman parte de la ordenación detallada (OD).

CAPÍTULO 1.– REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 29.– TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Se consideran las siguientes tipologías edificatorias en suelo urbano, de acuerdo con el Anexo II del RP:

1.– Edificación alineada a vial (EAV).

1.2.– Edificación en manzana cerrada (EMC).

1.3.– Edificación en manzana abierta (EMA).

2.– Edificación aislada (EA).

2.1.– Edificación aislada exenta (EAE).

2.2.– Edificación aislada adosada (EAA).

3.– Edificación en tipología específica (ETE).

Artículo 30.– DEFINICIONES

A continuación establecemos una serie de definiciones de los términos que aparecen en los apartados posteriores:

Alineación exterior: Es la línea que define el límite entre las parcelas edificables y los espacios libres exteriores, zonas verdes, vías, calles y plazas.

Alineación interior: Es la línea que define el límite entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de parcela.

Altura de cornisa: Es la distancia desde la rasante hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta permitida (ático retranqueado no cuenta).

Altura máxima de la edificación: La altura máxima de los edificios vendrá definida por el número de plantas edificables y/o por la altura de cornisa en metros, debiendo cumplirse ambas condiciones simultáneamente.

Altura máxima de cumbrera: La máxima altura que puede alcanzar el edificio incluidos todos los elementos de cubierta del mismo.

Altura de planta: La distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos o entre la rasante de la acera o terreno en su caso con la cara inferior del forjado inmediatamente superior.

Altura libre: La distancia entre la cara del pavimento y la inferior del techo de la planta considerada.

Ático: Planta que se sitúa por encima de la cara superior del forjado de la última planta permitida de un edificio, cuya superficie edificada es inferior a la de la misma.

Azotea: Es la cubierta llana de un edificio, dispuesta para poder andar por ella. La azotea solo se considera transitable para mantenimiento.

Balcón: Parte de forjado de planta visitable que sobresale de la línea de fachada desde cualquier estancia y dotado de algún sistema de protección tipo barandas, petos o similar.

Balcón corrido: El que comprende varios huecos de una fachada.

Características morfológicas: Se define así a la composición volumétrica general del edificio, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición de la estructura general y la configuración de sus plantas.

Edificabilidad: Se designa con este nombre el valor que el planeamiento define para limitar la superficie de la edificación permitida en una parcela o en una determinada área de suelo. Puede establecerse por la cifra absoluta del total de metros cúbicos o metros cuadrados construidos (suma de las superficies computables de todas las plantas), o por la relativa, en metros cúbicos o metros cuadrados construidos (suma de todas las plantas) respecto de cada metro cuadrado de superficie de la parcela, de la manzana o de la zona de que se trate.

Envolvente de un edificio: Está constituida por todas sus fachadas y cubiertas, excluidas aquellas que delimitan patios cerrados y no cubiertos con superficie inferior al cincuenta por ciento (50 %) de la exigida para ellos por la Normativa del Plan General.

Fondo máximo edificable: Es la distancia entre la alineación exterior y la interior, y sirve para delimitar el espacio ocupable por la edificación, sin perjuicio de la adopción de retranqueos.

Garaje: Se denomina garaje a un espacio edificado dedicado al aparcamiento de vehículos.

Linderos: Son las líneas perimetrales que definen una parcela.

Línea de edificación: Es la proyección horizontal definida por el o los planos de fachada y las medianerías.

Medianería: Es la pared común a dos casas u otras construcciones contiguas. También se denomina así a la cerca, vallado o seto vivo común a dos predios rústicos o urbanos que deslinda.

Parcela: Se califica como parcela el suelo, urbano o urbanizable, de dimensiones mínimas y características típicas, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico en suelo urbano y urbanizable y vinculado dicho aprovechamiento a todos los efectos, conforme al presente planeamiento.

Plano de fachada: Es el plano vertical trazado paralelamente a la directriz de las alineaciones, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio. No se considerarán los salientes ni vuelos en la misma.

Planta de piso: Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

Rasante: Es la cota o altura de referencia determinada para cada parcela. Toda edificación deberá ajustarse a las alineaciones y rasantes oficiales, y en su defecto, a las reales o actuales que para una parcela específica o para una parte o la totalidad del núcleo urbano estén contenidas en las presentes Normas o sean señaladas, en su defecto, por el Ayuntamiento.

Retranqueo: Es el valor obligado medido en metros de la distancia mínima a que debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación oficial o a uno cualquiera de los linderos de la parcela. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

Retranqueo parcial: Es el retranqueo frontal permitido que afecta solo a una parte de la edificación respecto a la alineación correspondiente desde la que se retranquea. De esta manera la edificación no estará completamente retranqueada del lindero frontal, sino que una parte de la misma estará alineada a vial, ya que tendrá una parte de la fachada coincidente con el plano de la alineación.

Separación entre edificios: Es la menor distancia medida en metros entre las líneas de edificación en una misma parcela, en parcelas colindantes o en parcelas enfrentadas en ambos lados de una vía. Se tomará dicha medida perpendicularmente a la línea de fachada en el punto en que dicha línea se encuentre más próxima a la del edificio con respecto al cual se efectúa la medición.

Superficie construida por planta: Es el área de proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada (o considerando los ejes de medianerías en el caso de edificaciones adosadas), excluidas de esta las zonas establecidas en estas normas urbanísticas, en la cuantía correspondiente.

Superficie construida (total): Es la resultante de la suma de las superficies construidas en todas las plantas, según las especificaciones del punto anterior.

Terraza: Cubierta plana y transitable, abierta al exterior al menos por uno de sus lados y dotado de algún sistema de protección tipo barandas, petos o similar.

Artículo 31.– CRITERIOS DE MEDICIÓN DE ALTURAS

1.– MEDICIÓN DE ALTURAS

La altura de edificación se medirá desde la rasante hasta el plano inferior del forjado correspondiente a la cubierta, medida en el plano de fachada.

En calles en pendiente se escalonará la edificación aplicándose la altura máxima en cada tramo según el apartado anterior y teniendo en cuenta a estos efectos la adecuada composición de la fachada, por lo que deberá quedar correctamente resuelto el escalonamiento resultante. A los efectos se considerarán tramos máximos de 10 m de fachada para el cómputo de altura máxima y la altura se medirá en el punto medio de cada tramo.

2.– CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

Todas las construcciones por encima de la planta de cubierta, deberán quedar completamente situadas bajo un plano inclinado a cuarenta y cinco grados (45°) que parta de la arista situada en el plano de fachada a una altura igual a la máxima permitida, y estar integradas en el diseño unitario del edificio.

La altura de estas construcciones por encima de la altura máxima será como máximo de 3,80 m, salvo chimeneas, paneles de energía solar, antenas y otras instalaciones de todo tipo que podrán tener una altura superior, justificadamente.

3.– TERRENOS EN PENDIENTE

Cuando la edificación se produzca en terrenos en pendiente, en cada sección de la manzana, los forjados de techo de cualquier planta del edificio deberán quedar por debajo del volumen delimitado por los planos inclinados a cuarenta y cinco grados (45°) que partan de las aristas situadas en cada uno de los planos de fachada a una altura igual a la máxima permitida.

En el caso de que el desnivel entre calles sea muy acusado, estos planos inclinados pueden no llegar a intersectarse en el interior de la manzana. El volumen entonces se delimitará utilizando el plano inclinado que pasa por las siguientes aristas:

- Del lado de la calle de mayor cota, la arista situada en un plano paralelo al de fachada a una distancia igual a la mitad del fondo edificable y a una altura igual a la máxima edificable.

- Del lado de la calle de menor cota, la arista situada en el plano de fachada a una altura igual a la máxima edificable.

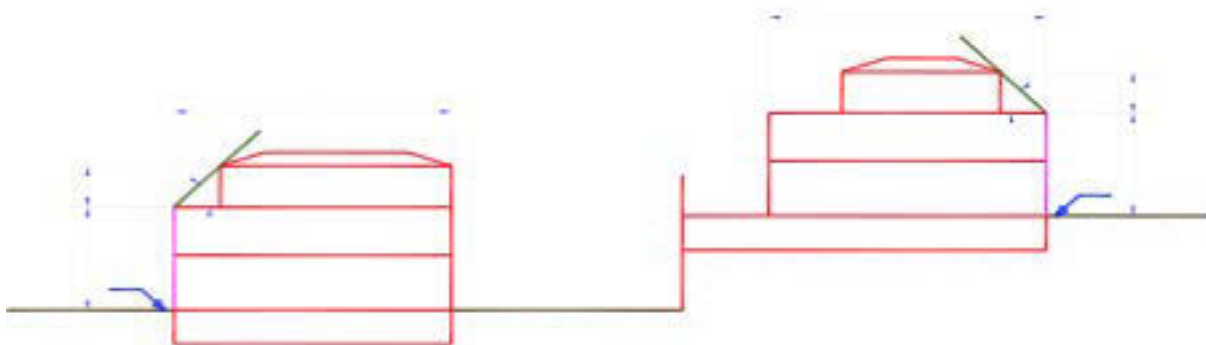
Si este plano tiene una inclinación mayor de 45°, se tomará este como límite de volumen. En caso contrario, se adoptará el criterio general, utilizando el plano inclinado a 45° definido en el primer párrafo.

Asimismo, en el cómputo de edificabilidad se tendrá en cuenta que los sótanos y semisótanos de la calle de mayor cota se consideran excluidos de cómputo si no sobresalen más de 1,00 m de la cota de rasante. Si estas plantas tienen también fachada a la calle de menor cota, computarán parcialmente, en la proporción resultado de dividir la longitud de fachada en la que sobresalen más de 1,00 m entre el total de longitud de fachada de la propiedad.

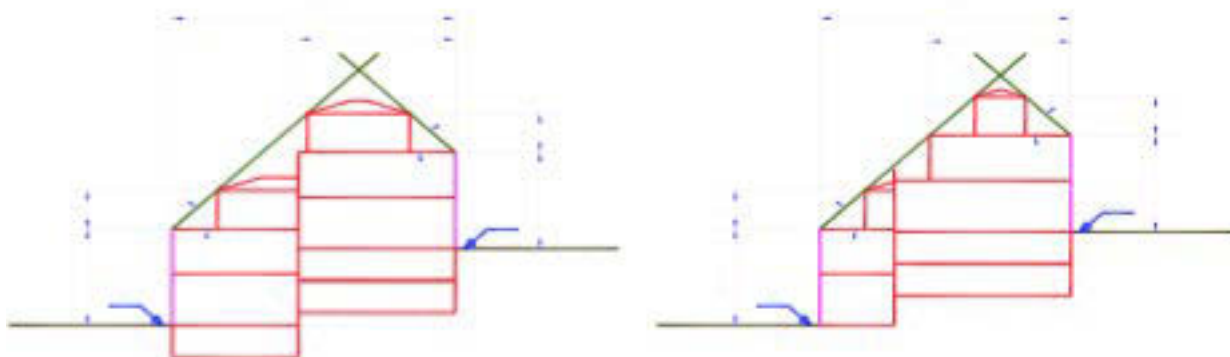
**EJEMPLOS DE APLICACIÓN DE TERRENOS EN PENDIENTE,
APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA Y SÓTANOS**

A continuación se incluyen ejemplos de aplicación de esta normativa, en los que se muestran las secciones transversales de las manzanas correspondientes a algunas situaciones posibles que se permiten. Solo se incluyen como aclaración, no tienen contenido normativo.

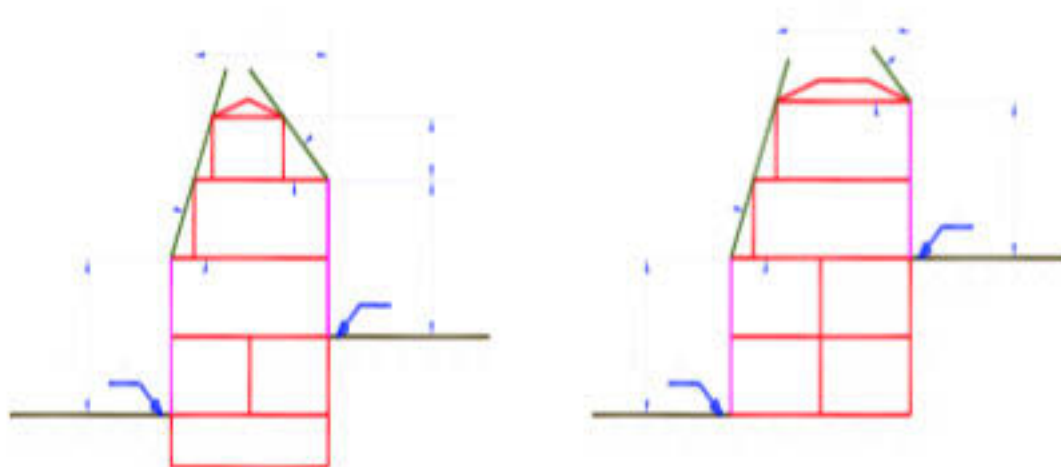
MANZANA DE ANCHURA SUPERIOR A 2XF
2 EDIFICIOS INDEPENDIENTES CON PATIO DE MANZANA



MANZANA DE ANCHURA INFERIOR A 2XF
2 EDIFICIOS ADYACENTES



GRAN DESNIVEL
EDIFICIO CON FACHADA A DOS CALLES



— EDIFICACIÓN, MURO
— FACHADA
□ ESPACIO NO COMPUTABLE
COMO EDIFICABILIDAD

F = FONDO EDIFICABLE
H_{máx} = ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE
D = MÁX. APROV. BAJO CUBIERTA
α = ÁNGULO DELIMITADOR DE VOLUMEN
A = CALLE CON RASANTE A MAYOR COTA
B = CALLE CON RASANTE A MENOR COTA

Artículo 32.– CRITERIOS DE MEDICIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

1.– EDIFICABILIDAD

Es el cociente entre la superficie construible y la del suelo que la soporta, expresada normalmente en m²/m²s.

La edificabilidad podrá ser neta, cuando se refiera a parcelas directamente edificables, o bruta, cuando se refiera a un ámbito superior que pueda incluir tanto parcelas edificables con usos lucrativos como suelos dotacionales. De acuerdo con el artículo 19.4 del RP no se tendrá en cuenta para calcular edificabilidades brutas la superficie de los sistemas generales.

2.– SUPERFICIE CONSTRUIDA

Se entenderá como superficie construida a efectos del cálculo de la edificabilidad, la suma de la de cada una de las plantas del edificio, medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales exteriores de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianerías cuando existan. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos formarán parte de la superficie construida cuando estén limitados por paramentos verticales en más del 50 % de su perímetro; en caso contrario se computará únicamente el 50 % de su superficie.

En los espacios con techos inclinados o de altura variable, se computará la parte de la planta con altura libre igual o superior a 1,5 m, considerando como altura libre la distancia, medida en cada punto, entre las superficies interiores de acabado del suelo y el techo.

Se consideran excluidas del cómputo de edificabilidad las siguientes zonas, en las cuantías que se enumeran:

- Los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los espacios de acceso a garajes, los patios interiores de parcela y las plantas bajas porticadas, siempre que sean de libre acceso y no se encuentren cerradas.

- Las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos con estructura ligera desmontable, en cualquiera de las plantas, en especial, en las terrazas y balcones.

- La superficie bajo cubierta y bajo rasante, si carece de posibilidades de uso, no es habitable o está destinada a instalaciones del edificio.

- Los sótanos, en todos los casos, y los semisótanos que no sobresalgan más de 1,00 m sobre la rasante. En el caso de terrenos en pendiente y semisótanos de fincas que den fachada a varias calles con rasantes a distinta cota, las plantas bajo rasante computarán edificabilidad en la proporción resultante de dividir la longitud de fachada en la que sobresalen más de 1,00 m entre la longitud de fachada total de la planta. No obstante, se excluirá de dicho cómputo la superficie señalada en el punto anterior (no habitable o destinada a instalaciones).

- Los locales destinados a albergar instalaciones (centros de transformación, cuartos y huecos de ascensor, cuartos de calefacción, de aire acondicionado, de depósitos, de basuras, de contadores, conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones superiores a cincuenta (50 dm²) decímetros cuadrados, etc.).

- El 50 % de los balcones, terrazas, galerías, porches cubiertos y otras estancias si están parcial o totalmente abiertos al aire libre. Si están cerrados en tres de sus cuatro orientaciones se computarán al 100 % para la superficie construida.

- Las azoteas y las terrazas de la última planta en su totalidad.

- En uso residencial, las superficies de altura libre inferior a 1,50 metros.

Artículo 33.– CRITERIOS EN EL CÓMPUTO DEL NÚMERO DE PLANTAS

En el cómputo del número de plantas se tendrá en cuenta lo siguiente:

- No computarán los sótanos.

- No computarán los semisótanos si no sobresalen más de 1,00 m sobre la rasante en el punto medio de la fachada. Sí computarán en caso contrario.

- Computará la planta baja.

- No computarán las entreplantas o entresuelos.

- No computarán las construcciones permitidas por encima de la altura máxima o aprovechamiento bajo cubierta.

Artículo 34.– BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Los bienes y espacios protegidos del municipio de Salobre, se encuentran regulados en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Este Catálogo forma parte del presente planeamiento, como documento n.º 6, ajustándose su contenido a lo establecido en el RP, TRLOTAU y NTP.

CAPÍTULO 2.– CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

Artículo 35.– DETERMINACIONES GENERALES

Estas condiciones generales serán de obligado cumplimiento por parte de las condiciones particulares que para cada tipo concreto de suelo establezcan las presentes Normas Urbanísticas. Las presentes condiciones generales no eximen del cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones y normativas de rango superior así como de las emanadas de la Administración Central o Regional para cada actividad o uso concreto.

Estas condiciones generales son aplicables a cualquier Ordenanza tipológica, salvo que esta o la Ordenanza municipal de la edificación correspondiente sea más restrictiva, en cuyo caso prevalecerá lo establecido en dicha Ordenanza tipológica u Ordenanza municipal.

En general a la hora de diseñar las infraestructuras y las edificaciones que desarrollen proyectos de infraestructuras, se tendrán en cuenta los criterios de eficiencia energética contemplados en la Directiva 2002/81/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de diciembre de 2002, relativa a la eficiencia energética de los edificios, y su transposición al Estado Español, articulado finalmente en el Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado el 28 de marzo de 2006, en su Documento Básico HE1 (Limitación de la Demanda Energética), que pasa a sustituir la legislación anteriormente vigente destinada a regular la demanda energética de las viviendas (NBE CT79). También se llevará a cabo la implementación de un procedimiento de certificación

energética (CALENER), pretendiendo hacer, de esta forma efectiva, la transposición de la Directiva 2002/91/CE.

La regulación y la certificación energética son dos herramientas administrativas con las que se puede actuar sobre el nivel de consumo energético de los edificios. La regulación energética establece un nivel máximo de consumo energético y es de obligado cumplimiento (carácter normativo). La certificación energética es una herramienta que permita impulsar el sector de la edificación más allá de los límites normativos distinguiendo los edificios con actuaciones energéticas superiores a las reguladas. Ambas deberán quedar perfectamente planificadas e implementadas. Se diseñarán los edificios para conseguir la más elevada eficiencia energética posible.

Aparte de lo expuesto, la edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los puntos siguientes, y que se refieren a los aspectos que se enumeran a continuación:

- CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE
- CONDICIONES DE VOLUMEN

También se deberán cumplir las siguientes condiciones, determinadas en las ordenanzas municipales de la edificación y urbanización que complementan la ordenación urbanística:

- CONDICIONES MORFOLÓGICAS
- CONDICIONES HIGIÉNICAS
- CONDICIONES DE SERVICIOS
- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD
- CONDICIONES DE SEGURIDAD
- CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 36.– CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE

1.– CONDICIONES GENERALES

Para ser edificable una parcela, en suelo urbano, deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Reunir la condición de solar según los requisitos establecidos en el TRLOTAU, en concreto debe estar dotada, como mínimo, con los siguientes servicios:

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

- Suministro de agua potable.

- Suministro de energía eléctrica.

- Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio.

- Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que la circunden.

b) Deberá tener una superficie igual o mayor a la de la parcela mínima establecida por la ordenanza tipológica que le afecta y, excepto para la salvedad prevista en el apartado siguiente, deberá cumplir:

- Frente mínimo de fachada a vía pública: 5,00 m.

- Superficie mínima: 60 m².

c) Deberá permitir la inscripción de un círculo de 5,00 m de diámetro.

d) Deberá tener cumplimentados todos los posibles expedientes (reparcelaciones, etc.) especificados, en cada caso, por el presente PDSU.

e) Deberá tener aprobado el planeamiento correspondiente a la zona en cuestión, según el presente PDSU

Cuando no se cumplan las anteriores condiciones la parcela se considerará inedificable.

2.– PARCELAS EXCEPTUADAS

Quedan exceptuadas de las condiciones de fachada y superficie del número anterior las parcelas situadas junto o entre edificios colindantes ya construidos que no estén fuera de ordenación ni en estado ruinoso, siempre y cuando cumplan las Condiciones Técnicas de Habitabilidad que aparecen en el apartado correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas, siendo necesaria su agrupación con alguno de los edificios colindantes en caso de no cumplirlas de manera independiente. En estos supuestos, el Ayuntamiento podrá imponer la Normalización de fincas a efectos de configurar parcelas edificables.

En casos excepcionales, y siempre y cuando no sea posible efectuar la Normalización de fincas según se regulan en los artículo 117 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento podrá permitir la edificación siempre que la vivienda resultante reúna las condiciones mínimas de habitabilidad.



Artículo 37.– CONDICIONES DE VOLUMEN

1.– ALINEACIONES

Las alineaciones serán las marcadas en el plano de ordenación detallada correspondiente. Las modificaciones de las alineaciones definidas deberán justificarse mediante Estudio de Detalle.

A pesar de que en la mayoría de los casos la alineación oficial coincide con la existente, el Ayuntamiento podrá imponer, para el caso de obras de nueva planta, la rectificación de alineaciones. En estas circunstancias la máxima diferencia entre la alineación original y la modificada no podrá ser superior a 50 cm, salvo que se trate de calles de anchura inferior a 5 m, en cuyo caso podrá ser la distancia necesaria hasta alcanzar dicha anchura mínima.

2.– CHAFLANES

a) Se situarán chaflanes en los encuentros de alineaciones señalados expresamente en los documentos gráficos relativos a alineaciones.

b) En el caso de no venir indicados en los citados documentos se ajustarán a las siguientes determinaciones:

- Serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo interior que forma las alineaciones.

- Solo se situarán en los encuentros de alineaciones cuyo ángulo interior sea igual o menor de 90° aproximadamente.

- Los chaflanes serán, como mínimo, de 2,50 m (medidos sobre la línea del chaflán), a excepción de las zonas industriales, que serán de 5,00 m.

3.– FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

En general, el fondo máximo edificable en construcciones en que sea de aplicación será de 20 m, excepto en planta baja que se permitirá la ocupación total de la parcela.

Estas condiciones podrán alterarse por la Ordenanza tipológica correspondiente.

4.– RETRANQUEOS

Los retranqueos vienen establecidos en la correspondiente Ordenanza tipológica de aplicación para cada caso (ver título V).

5.– ALTURAS

5.1.– ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

La altura máxima de cualquier edificación será, con carácter general de dos plantas (PB+I) y/o 7,50 m de altura máxima de cornisa para uso residencial y de 15 m de altura para uso industrial.

Se autorizará la ejecución de una planta menos que la máxima permitida, siendo en ese caso la altura máxima de 4,70 m.

La altura máxima de edificación será independiente del ancho de la calle a la que dé frente la fachada.

No se establece profundidad máxima para sótanos.

Las edificaciones en zonas verdes (DV) serán como máximo de una altura (PB) y 4,50 m.

Estas condiciones podrán alterarse por la Ordenanza tipológica correspondiente.

5.2.– ALTURA DE LAS PLANTAS

Las alturas mínimas libres entre pavimento y techo acabados serán las siguientes:

Alturas mínimas

	Planta baja y semisótano o sótano con acceso a nivel de calle	Planta pisos y semisótano habitable	Sótano y entreplantas
Mínima	3,50 m	2,50 m	2,20 m

No se establecen alturas máximas.

Reducciones de altura

En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseos la altura libre mínima podrá ser de 2,20 m; en las restantes habitaciones también podrá permitirse esta altura en una superficie que no sobrepase el 30 % de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción.

6.– PLANTAS

Estas condiciones podrán alterarse si aparecen otras establecidas en la correspondiente Ordenanza tipológica.

6.1.– NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS



El número máximo de plantas de cualquier edificación será, con carácter general, de 2(PB+I).

Se permitirá cualquier número de plantas bajo rasante (sótanos).

Las edificaciones en zonas verdes (DV) serán como máximo de una altura (PB) y 4,50 m.

6.2.– VIVIENDAS EN PLANTA BAJA

Cuando las viviendas se sitúen en planta baja, se elevará como mínimo el nivel de su pavimento 30 cm sobre la rasante de la calle o terreno.

6.3.– ENTREPLANTAS

Solo se permitirán en plantas bajas y no ocuparán más del 50 % de la superficie de esta. Su superficie construida se agregará al cómputo total de la edificación a efectos de edificabilidad.

Las alturas libres entre pavimento y techo de la entreplanta y la del local resultante bajo la misma no serán inferiores a 2,20 m.

6.4.– APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA

Se permiten con carácter general, siempre con las condiciones siguientes.

Quedan prohibidas toda clase de construcciones en las terrazas de cubierta (azoteas), en caso de haberlas. Únicamente se permitirán estructuras desmontables.

El espacio construido bajo cubierta no podrá tener una altura libre inferior a 1,50 m y será habitable, es decir, tendrá ventilación e iluminación directa en todas las estancias.

Su superficie construida se tendrá en cuenta en el cómputo de la edificabilidad, en las condiciones fijadas por estas normas, pero no en el del número de plantas.

7.– EDIFICABILIDAD

7.1.– EDIFICABILIDAD NETA SOBRE PARCELA MÁXIMA PERMITIDA

Vendrá fijada en la correspondiente ordenanza tipológica, medida en m²t/m²s, que permitirá establecer la superficie total edificable en cada parcela neta edificable.

Para edificaciones en zona verde (DV) la edificabilidad será como máximo de 0,05 m²t/m²s.

8.– PATIOS

Estas condiciones podrán alterarse si aparecen otros establecidos en la correspondiente Ordenanza tipológica, tanto para patios de luces como patios mancomunados.

8.1.– PATIOS DE LUCES

Se permitirán patios de luces interiores con las siguientes dimensiones mínimas.

a) Patios a los que abren dormitorios, estancias y cocinas:

- Se deberá poder inscribir en los mismos un círculo de diámetro igual o superior a 1/4 de la máxima altura de los paramentos que lo encuadren, con un mínimo de 3,00 m.

- La superficie mínima será de 9 m².

- La altura se medirá desde el nivel de pavimento de la planta más baja con uso residencial hasta las coronaciones de los paramentos verticales delimitados del patio.

b) Patios a los que abren habitaciones no vivideras, como baño, aseos, despensas y trasteros:

- Se permitirán para ventilación, y podrán ser de menores con lado mínimo de 0,80 m.

c) Se permiten los patios abiertos a fachada.

d) Los patios tienen que tener piso impermeable y un desagüe adecuado, con recogida de aguas pluviales, sumideros y un sifón aislador.

e) Los patios deberán tener acceso directo para su limpieza y mantenimiento, bien desde dependencias comunes, o bien a través de alguna de las viviendas que, teniendo uso exclusivo del mismo, soporte la limpieza y mantenimiento de este.

8.2.– PATIOS MANCOMUNADOS

Se permitirán mancomunidades de patios que sirvan para completar las dimensiones de los mismos siempre que se ajusten a las siguientes normas:

a) Se establecerá mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre las fincas que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

b) Esta servidumbre no podrá cancelarse mientras subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

c) Los niveles o rasantes de los patios mancomunados no diferirán en más de 3 m debiendo estar comuni-



cados entre sí en el resto de las alturas, aunque se permitirá su separación con muros cuya altura no sobrepase los 2 m a contar desde la rasante del patio más alto.

8.3.- COBERTURA DE PATIOS

Los patios podrán cubrirse o aterrarse a nivel de planta baja siempre que esta no se destine a uso de vivienda, de manera que a nivel del primer piso de vivienda no exista ningún elemento de esta cubierta que obstaculice las luces rectas mínimas de 3 m de todas las viviendas que recaigan sobre la terraza.

CAPÍTULO 3.- OTRAS PRESCRIPCIONES GENERALES

A continuación se incluyen algunas prescripciones generales, que se complementan posteriormente con las indicadas en las ordenanzas tipológicas y en las ordenanzas municipales de la edificación.

1.- ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS O PELIGROSAS

En este punto indicaremos que aquellos usos que puedan ocasionar molestias a sus vecinos (ya sean del mismo edificio o de edificios próximos), especialmente las que están clasificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, y aquellos usos que pretendan implantarse en un ámbito en el que no son mayoritarios (pero sí compatibles), tendrán que adoptar medidas correctoras en la edificación para reducir la afección a colindantes y a edificios próximos. Solo se permitirán si son autorizados expresamente por el Ayuntamiento y demás administraciones competentes (que podrán imponer limitaciones y condicionantes a las obras, exigir la entrega de estudios, informes y documentación adicional, y/o iniciar un procedimiento de inspección y control para vigilar la eficacia de las medidas correctoras). En la correspondiente licencia de actividad se indicarán condiciones objetivas a cumplir durante la explotación de la misma, basadas en las determinaciones de las ordenanzas municipales, y su incumplimiento podrá conllevar la suspensión de la licencia.

Por otra parte, en el interior de los núcleos de población solo podrán autorizarse las actividades molestas por producción de polvo, ruidos y vibraciones si adoptan las medidas oportunas (tales como discotecas, talleres de reparación, o industrias fabriles de escaso tamaño, en espacios debidamente insonorizados), y las peligrosas relacionadas con el almacenamiento y comercio al por menor de sustancias peligrosas (tales como droguerías, perfumerías, puntos de venta de combustibles, o pequeños depósitos de combustible para calefacción, adoptando las convenientes medidas de seguridad). Las actividades insalubres, nocivas, que produzcan olores o gases tóxicos o infecciosos, y las peligrosas de gran tamaño solo podrán autorizarse en polígonos industriales o, excepcionalmente, en suelo rústico a más de 2.000 m de cualquier núcleo de población y siempre adoptando medidas correctoras.

2.- APARCAMIENTOS

En suelo urbano, la reserva de plazas de aparcamiento podrá exigirse en los casos en los que sea posible su materialización, por poseer la parcela unas determinadas dimensiones mínimas, tal y como se establece en las ordenanzas municipales.

Será de aplicación el artículo 1.2 del DB-SUA9 sobre la obligatoria reserva de plazas de aparcamiento accesibles reservadas para personas con movilidad reducida, así como el artículo 26 Código ACC.

3.- CONSTRUCCIONES EN ALTURA

Toda construcción o estructura y la instalación de los medios necesarios para su ejecución (grúas o similares) que se eleven a una altura superior a 100 m sobre el terreno requerirá resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas.

4.- USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS (DE)

4.1.- DEFINICIÓN

Esta norma afecta a todos aquellos edificios de uso dotacional de equipamientos (DE), ya sean de titularidad pública o privada.

Se definen tres categorías:

- Sistema general de equipamientos (SGDE).
- Sistema local de equipamientos (SLDE).

4.2.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Libre, adecuada al uso (EAV, EA o ETE), en usos de titularidad pública. Resto según norma zonal.

Las condiciones morfológicas de la edificación incluidas en esta ordenanza son orientativas, pudiendo el Ayuntamiento en pleno aprobar otras, debidamente justificadas, para el mejor funcionamiento de un equipamiento dotacional concreto.

4.3.– CONDICIONES DE USO

4.3.1.– USO MAYORITARIO

DOTACIONAL (D).

4.3.2.– USO PORMENORIZADO

Dotacional de equipamientos (DE).

Salvo que en los planos de ordenación se haya marcado el grado concreto, este se decidirá por el Ayuntamiento, o por la administración o entidad propietaria de los terrenos, en el momento de la edificación, de entre los siguientes:

- DEIS: Infraestructuras – Servicios urbanos.
- DAI: Administrativo – Institucional.
- DSA: Sanitario – Asistencial.
- DEDU: Educativo.
- D-CU-DE: Cultural – Deportivo.

4.3.3.– USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

4.4.– CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

4.4.1.– ALTURA DE EDIFICACIÓN.

En edificios que compartan manzana con otros usos (R, I, T), la altura máxima será igual a la máxima permitida a los usos colindantes, para evitar dejar medianeras al descubierto.

En edificios de titularidad pública en manzana independiente, la altura de la edificación será libre. Resto según norma zonal.

4.4.1.– EDIFICABILIDAD.

En aquellos edificios de uso dotacional privado será la de la ZOU a la que estén inscritos.

En aquellos edificios de uso dotacional público existentes podrán mantener la edificabilidad existente, aunque esta sea mayor a la de la ZOU a la que estén inscritos.

En aquellos edificios de uso dotacional público de nueva construcción será la de la ZOU a la que estén inscritos, con un margen de tolerancia al alza de un 20 %.

4.4.2.– APARCAMIENTOS

Para el caso de parcelas que provengan de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, deberá reservarse espacio en el interior de la parcela, destinado a plazas privadas de aparcamiento de vehículos, en la proporción señalada en el artículo 21 RP (SUNC) o en el artículo 22 RP (SUB).

En cumplimiento de los artículos 15 y 26 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, se deberá reservar un mínimo de las plazas de aparcamiento públicas para estacionamientos accesibles, teniendo siempre un itinerario de peatones accesible que comunique las plazas reservadas con la vía pública.

A su vez, también se dará cumplimiento al artículo 35 de la Orden VIV/561/2010 que especifica un mínimo de una de cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo.

5.– USO DOTACIONAL ZONAS VERDES (DV)

Estas condiciones afectan a las áreas destinadas al uso Dotacional de Zona Verde (DV), ya sean de titularidad pública o privada.

Se definen tres categorías:

- Sistema general de zonas verdes (SGDV).
- Sistema local de zonas verdes (SLDV).
- Zona verde privada (DV-Priv).

Se definen, asimismo, tres tipos (artículo 24 del RP):

- Parques (P).
- Jardines (J).
- Áreas de Juego (AJ).

5.1.– CONDICIONES DE USO

5.1.1.– USO MAYORITARIO

DOTACIONAL (D).



5.1.2.– USO PORMENORIZADO

Dotacional de Zonas Verdes (DV).

5.1.3.– USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

5.2.– CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

5.2.1.– ALTURA DE EDIFICACIÓN.

Una altura (PB) y 4,50 m.

5.2.2.– EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad será como máximo de 0,05 m²t/m²s.

5.3.– REGULACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO Y LAS ZONAS INUNDABLES

En aquellas superficies calificadas como zona verde (ZV) que quedan dentro del dominio público será la propia Confederación el organismo que gestione la actuación sobre las mismas, que podrá ser en coordinación con el propio Ayuntamiento.

En aquellas zonas más irregulares, en ningún caso, las parcelas invadirán las zonas verdes marcadas en los planos de ordenación, y por ello se han acotado en los casos de mayor estrechamiento. En aquellos casos en los que la zona de servidumbre o la zona inundable invadan las parcelas lucrativas, se deberán solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas del organismo competente en materia de cauces, con carácter previo a cualquier acto.

En base al anexo n.º 4 Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas de la Memoria Justificativa del PDSU, se han establecido las zonas inundables de los cauces a su paso por los núcleos urbanos. Resultados que cuentan con el informe favorable de la propia Confederación. Es importante señalar aquí, que el perfil definitivo de la zona inundable puede verse modificado, como es lógico, a raíz de la ejecución de las obras de la zona verde. Por ello el proyecto correspondiente deberá incorporar el Estudio Hidrológico y Riesgo de Avenidas que proceda y que será supervisado por la administración competente en materia de aguas a los efectos de garantizar la seguridad de las personas frente a riesgos derivados de inundación, avenidas, etc.

Todo ello sin perjuicio, que el Ayuntamiento establezca una ordenanza que regule el buen uso de dichas zonas verdes al objeto de evitar riesgos para las personas.

6.– USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES (DC)

Estas condiciones afectan las áreas destinadas al uso dotacional viario o de comunicaciones (DC), ya sean de titularidad pública o privada.

Se definen dos categorías:

- Sistema general de comunicaciones (SGDC).
- Sistema local de comunicaciones (SLDC).

6.1.– TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Viario (DC).

6.2.– CONDICIONES DE USO

6.2.1.– USO MAYORITARIO

DOTACIONAL (D).

6.2.2.– USO PORMENORIZADO

Dotacional de Comunicaciones (DC).

6.2.3.– USOS COMPATIBLES

Dotacional zona verde (DV).

6.2.4.– DIMENSIONES MÍNIMAS

Las dimensiones mínimas de los viarios serán las establecidas en el documento ordenanzas municipales de la edificación y la urbanización. A su vez también se encuentran definidas en el documento n.º 3 Memoria Justificativa.

6.2.5.– USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

TÍTULO V: REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

Este título V, incluye tanto normas pertenecientes a la ordenación estructural (OE), como otras pertenecientes a la ordenación detallada (OD). En el articulado se indica expresamente qué capítulos y/o artículos corresponden a una u otra.

CAPÍTULO 1.– DETERMINACIONES GENERALES**Artículo 38.– RÉGIMEN DEL SUELO URBANO****1.– DEFINICIÓN**

Constituyen el suelo urbano en municipios con Plan de Delimitación de Suelo Urbano, aquellas zonas del territorio que se destinan, mediante el presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano, a algún tipo de desarrollo urbano, y que se concretan gráficamente en los correspondientes planos de ordenación. Se estará en todo momento a lo dispuesto en el TRLOTAU en el artículo 69 punto 2 para este tipo de suelo en municipios sin Plan de Ordenación Municipal.

2.– RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

En el suelo urbano consolidado los terrenos quedarán legalmente vinculados a la edificación y al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística en los plazos establecidos por el planeamiento, así como en su caso, afectados al cumplimiento del deber de solventar las insuficiencias señaladas en dicho precepto hasta alcanzar la condición de solar, mediante el proyecto de obras públicas ordinarias o el de urbanización simplificado previstos en el artículo 111 de TRLOTAU.

En el suelo urbano de reserva, los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización y edificación conforme a lo dispuestos en el artículo 129 de TRLOTAU, en régimen de obras públicas ordinarias.

2.1.– DERECHOS

De forma general, tal y como establece el artículo 50 del TRLOTAU, y ya reflejado en el punto de derechos en el régimen de suelo rústico, todo propietario tiene derecho al uso, disfrute y explotación normal de la finca, no incompatibles con la legislación que le sea de aplicación y con el modelo de ordenación territorial y urbanística asignado.

Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano de reserva, que no cuenten con la urbanización necesaria, se incluyen los derechos a ejecutar dichas obras mediante la ejecución directa por la Administración actuante, en régimen de obras públicas ordinarias, en virtud de lo establecido en el artículo 129, y con la percepción de estas de las pertinentes cuotas de urbanización, con cargo a los propietarios del ámbito al que sirvan, pudiendo el municipio encomendar la gestión de la ejecución a la correspondiente Agrupación de Interés Urbanístico mediante la suscripción en los términos autorizados por el artículo 11 de convenio al efecto.

Cuando los terrenos dispongan además de la condición de solar, estaremos en el caso de suelo urbano consolidado, los derechos previstos en el apartado 1.1. del artículo 50, incluyen además los de materializar, mediante edificación, al aprovechamiento urbanístico atribuido y destinar las edificaciones a los usos permitidos.

2.2.– DEBERES

Sin perjuicio del régimen que sea de aplicación al suelo por razón de su clasificación, los deberes de carácter general se encuentran establecidos en el artículo 51 del TRLOTAU, y también señalados en el punto anterior deberes del suelo rústico.

Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbano, los deberes los podemos concretar en:

- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.
- Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
- Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación para mantener las condiciones de ocupación.
- Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal los terrenos destinados a dotaciones públicas, excepto en el suelo urbano consolidado.
- Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal los terrenos en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico que le corresponda, excepto en el suelo urbano consolidado.
- Costear, y en su caso ejecutar la urbanización.
- Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

Artículo 39.– RÉGIMEN DE LAS DOTACIONES EN SUELO URBANO**1.– MODOS DE OBTENCIÓN DE LAS DOTACIONES EN SUELO URBANO**

En suelo urbano en municipios cuenten con Planes de Delimitación de Suelo Urbano, el artículo 129 establece que el suelo destinado a dotaciones (sean de carácter general o local), se obtendrá por algunos de los modos que a continuación se especifican:



- Cesión obligatoria y gratuita, en virtud en su caso de reparcelación
- Cesión en virtud de convenio urbanístico
- Expropiación

Las obras de urbanización precisas se realizarán por la Administración municipal como obras públicas ordinarias, según lo establecido en el artículo 100 del TRLOTAU.

CAPÍTULO 2.– ORDENANZAS TIPOLOGICAS (OD)

Artículo 40.– CONDICIONES GENERALES

1.– DEFINICIÓN

Estas ordenanzas regulan las condiciones de la edificación en el suelo urbano (SU) siendo expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas.

2.– ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación de cada ordenanza tipológica viene definido en los correspondientes planos de ordenación detallada.

Si una parcela se encuentra dividida entre el ámbito de aplicación de dos o más ordenanzas tipológicas, a cada fracción de la misma determinada en los planos de ordenación le será de aplicación la ordenanza correspondiente.

3.– TIPOLOGÍA. CLASIFICACIÓN

Se definen las siguientes ordenanzas:

- MNZ: Residencial manzana cerrada.
- UF: Residencial unifamiliar.

Artículo 41.– ORDENANZA TIPOLOGICA MNZ

1.– DEFINICIÓN (OE)

Comprende áreas destinadas al uso residencial (R) con tipología edificatoria en manzana cerrada (EMC).

2.– TIPOLOGÍA EDIFICATORIA (OE)

Edificación Alineada a Vial (EAV), en la categoría de edificación en manzana cerrada (EMC).

3.– CONDICIONES DE USO (OE)

3.1.– USO MAYORITARIO

Residencial (R).

3.2.– USO PORMENORIZADO

Residencial unifamiliar (RU), plurifamiliar (RP), comunitario (RC) o en vivienda protegida (P).

3.3.– USOS COMPATIBLES

Dotacional de Zonas Verdes (DV), Dotacional de Equipamientos (DE) excepto el destinado a cementerios. Comercial (TC), hotelero y hostelero (TH), oficinas (TO).

Industrial productivo (IP) e industrial de almacenaje (IA), en planta baja de edificio no exclusivo, compatibles con el uso residencial (R) y con las pertinentes medidas correctoras para no ocasionar molestias de ningún tipo.

3.4.– USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

4.– CONDICIONES DE LA EDIFICABILIDAD (OD)

4.1.– ALINEACIONES Y RASANTES

Son las definidas en el Plano correspondiente del presente P.D.S.U. Si la alineación oficial señalada no correspondiera con la real o actual, deberá cederse para viales el terreno de retranqueos definido como condición previa para la obtención de la licencia municipal.

4.2.– PARCELA MÍNIMA

Se establece, con carácter general, la parcela mínima edificable con una superficie de 60 m², en la que pueda inscribirse un círculo de 5 m de diámetro y una fachada mínima de 5 m.

4.3.– OCUPACIÓN MÁXIMA

El suelo ocupado por la edificación no deberá sobrepasar los límites del área definida como espacio edificable por los linderos de la parcela y el fondo edificable establecidos en este Plan de Delimitación de Suelo Urbano. Asimismo, se estará a lo estipulado en el mismo referente a los patios y sus dimensiones mínimas.

4.4.– RETRANQUEOS

Se prohíben los retranqueos de fachada en cualquiera de las plantas, salvo que se apruebe estudio de detalle (ED) que indique lo contrario.

Se entiende por retranqueo parcial al retranqueo frontal permitido que afecta solo a una parte de la edificación respecto a la alineación correspondiente desde la que se retranquea. De esta manera la edificación no estará completamente retranqueada del lindero frontal, sino que una parte de la misma estará alineada a vial, ya que tendrá una parte de la fachada coincidente con el plano de la alineación.

Se permiten retranqueos parciales máximos de 3 m de la fachada principal, siempre y cuando se mantenga con cerramientos opacos la línea de fachada correspondiente al borde interior de la acera.

4.5.– FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

El fondo máximo edificable se establece en 20 m.

En la planta baja, sótanos y semisótanos se permitirá la ocupación total del solar si el uso de dicha planta es distinto del residencial.

4.6.– ALTURA DE EDIFICACIÓN

Será de 2 alturas (PB+I) o 7,50 m de altura máxima de cornisa.

Se permitirá mantener las 3 alturas en los edificios que se reformen y cuenten actualmente con este número de alturas

4.7.– APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

4.8.– TERRAZAS

La proporción de las terrazas o azoteas en planta de cubierta no será superior al 50 % de la superficie de la misma.

4.9.– SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Se admiten semisótanos y sótanos cumpliendo con lo previsto en las condiciones generales de la edificación.

4.10.– VUELOS

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

4.11.– CHAFLANES

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

4.12.– EDIFICABILIDAD NETA (OE)

La edificabilidad máxima sobre la parcela neta será de 1,50 m²tm² en el núcleo urbano de Salobre y de 1,20 m²tm² en el núcleo urbano de Reolid.

4.13.– CONDICIONES ESTÉTICAS

Todas las fachadas y cerramientos que hayan de quedar vistos desde el exterior o patio de manzana se aconseja sean terminados exteriormente con revocos enfoscados y enlucidos pintados con colores claros tradicionales de la calle o del entorno del edificio, o con ladrillo caravista.

Se permiten las fachadas de piedra natural de mampostería. Se prohíbe colorear las juntas de la fábrica de piedra.

Se recomienda conservar las proporciones, formas y tipos de carpinterías tradicionales en la calle o plaza donde se vaya a realizar la nueva construcción. Se pondrá especial cuidado en la calidad y colores de las persianas y cierres metálicos, portones, etc.

El resto de condiciones no definidas en el presente apartado, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación y en las ordenanzas municipales.

4.14.– LIMITACIONES PARA CONSERVAR LAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

Se recomienda tener en cuenta las siguientes limitaciones:

- Vuelos y terrazas: No se permitirán vuelos cerrados, ni terrazas. La fachada se resolverá en un único plano, dominando el macizo sobre el vano, y solo se podrán proyectar balcones abiertos con peto de forja, recomendándose un ancho tal que no supere los 0,40 m a cada lado de la puerta que de acceso al mismo y un saliente máximo de 0,30 m.

- Cubiertas: La pendiente máxima del faldón de la cubierta no deberá ser superior al 35 %.

Artículo 42.– ORDENANZA TIPOLOGICA UF

1.- DEFINICIÓN (OE)

Comprende áreas destinadas al uso residencial unifamiliar (RU) con tipología de edificación adosada (EAA).

2.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA (OE)

Edificación aislada (EA) en las categorías adosada (EAA).

3.- CONDICIONES DE USO (OE)

3.1.- USO MAYORITARIO

RESIDENCIAL (R).

3.2.- USO PORMENORIZADO

Residencial Unifamiliar (RU) y residencial unifamiliar en vivienda protegida (P).

3.3.- USOS COMPATIBLES

Dotacional de Zonas Verdes (DV), Dotacional de Equipamientos (DE) excepto el destinado a cementerios.

Comercial (TC), hotelero y hostelero (TH) de servicios, oficinas (TO).

Industrial de almacenaje (IA), compatible con el uso global residencial o con las pertinentes medidas correctoras para no ocasionar molestias de ningún tipo.

3.4.- USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (OD)

4.1.- PARCELA MÍNIMA

Se establece, con carácter general, la parcela mínima edificable con una superficie de 100 m², en la que pueda inscribirse un círculo de 5 m de diámetro y una fachada mínima de 6 m.

4.2.- OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO

El suelo ocupado por la edificación será el delimitado por los siguientes retranqueos (se entiende que no existe retranqueo lateral entre viviendas de una misma hilera):

- A lindero frontal habrá un retranqueo fijo de 3 m.

- A lindero posterior habrá un retranqueo mínimo de 3 m.

- En manzanas ya edificadas con esta tipología toda nueva edificación deberá someterse a la alineación existente.

En el caso de que se quiera realizar un retranqueo con valor distinto al fijado en la ordenanza tipológica, deberá formularse Estudio de Detalle (ED) con objeto de reordenar volúmenes en la manzana, en los términos fijados en estas Normas Urbanísticas y con los límites establecidos en el artículo 28 TRLOTAU y artículo 73 RP.

El espacio liberado por los retranqueos en planta baja se destinará al patio o jardín de cada parcela, y no podrá ser ocupado por construcciones auxiliares techadas.

El número mínimo de viviendas de una misma hilera será de 3, salvo en manzanas que, por disponer de un reducido tamaño, no sea posible definir la parcelación necesaria para ello.

4.3.- ALTURA DE EDIFICACIÓN

Máxima de 2 plantas (PB+I) y 7,50 m. La altura máxima de edificios de una planta será de 4,70 m.

4.4.- APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

4.5.- TERRAZAS

La proporción de las terrazas en cubierta no será superior al 30 % de la superficie de la misma.

4.6.- SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Se admiten semisótanos y sótanos cumpliendo con lo previsto en las condiciones generales de la edificación.

4.7.- EDIFICABILIDAD (OE)

La edificabilidad máxima sobre la parcela neta será de 1,00 m²/m²s.

4.8.- CONDICIONES ESTÉTICAS

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación y en las ordenanzas municipales de la edificación y de la urbanización.

CAPÍTULO 3.- DOTACIONES PÚBLICAS EN SUELO URBANO

Artículo 43.- RÉGIMEN DE LAS DOTACIONES EN SUELO URBANO

1.- MODOS DE OBTENCIÓN DE LAS DOTACIONES EN SUELO URBANO

En suelo urbano en municipios cuenten con Planes de Delimitación de Suelo Urbano, el artículo 129 establece que el suelo destinado a dotaciones (sean de carácter general o local), se obtendrá por algunos de los modos que a continuación se especifican:

- Cesión obligatoria y gratuita, en virtud en su caso de reparcelación
- Cesión en virtud de convenio urbanístico
- Expropiación

Las obras de urbanización precisas se realizarán por la Administración municipal como obras públicas ordinarias, según lo establecido en el artículo 100 del TRLOTAU.

TÍTULO VI: NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

El presente título VI, en su totalidad, forma parte de la ordenación estructural (OE).

CAPÍTULO 1.- NORMAS GENERALES EN SUELO RÚSTICO

Artículo 44.- ÁMBITO DE APLICACIÓN (OE)

Las condiciones generales indicadas en este apartado serán de aplicación al suelo rústico (SR) en todas sus categorías. Todo ello sin perjuicio de que la normativa específica a aplicar a la categoría de suelo rústico que proceda pueda exigir otras más restrictivas. Así mismo, se complementan con las determinaciones establecidas por las Ordenanzas Municipales de la Edificación.

Artículo 45.- DEFINICIÓN (OE)

Se entiende por suelo rústico, los terrenos que el Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Salobre no incluye como urbanos, y en particular, los espacios que dicho planeamiento determine otorgarles algún tipo de protección por:

- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural hidráulico o pecuario.
- b) Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurren de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.
- c) Ser procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por sus valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.
- d) Ser merecedor de protección genérica por sus características topológicas y ambientales y no ser necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador en función del modelo de desarrollo, secuencia lógica y orden de prioridades establecido por el planeamiento urbanístico.

Artículo 46.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO (OE)

El Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Salobre, clasifica el suelo rústico (SR) en dos tipos:

- Suelo Rústico de Reserva (SRR)
- Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección (SRNUEP)

Artículo 47.- RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO (OE)

El régimen de este tipo de suelo viene establecido del TRLOTAU en sus artículo 54 y siguientes. Así mismo, le es de aplicación las determinaciones establecidas en el Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, en adelante, RSR (DOCM 137 de 30-07-2004); así como las incluidas en la Orden de 31 de marzo de 2003, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico, en adelante ITP SR (DOCM 50 de 08-04-2003).

La calificación urbanística del suelo debe ser previa a todo acto de los referidos en el artículo 54.1.3.º del TRLOTAU.

Cabe reseñar que todos los proyectos, actividades, obras o instalaciones públicas o privadas que se planteen sobre esta clase de suelo, y que se encuentren incluidos en los Anexos de la Ley 4/2007 de 8 de marzo de Evaluación Ambiental de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, quedarán sujetos a Evaluación de Impacto Ambiental según la forma prevista en esta Ley.

1.1.- DERECHOS

De forma general (tal y como establece el artículo 50 del TRLOTAU) todo propietario tiene derecho al uso, disfrute y explotación normal de la finca, no incompatibles con la legislación que le sea de aplicación y con el modelo de ordenación territorial y urbanística asignado.

Particularizando para el suelo rústico, independientemente a la categoría a la que estén adscritos, se permite realizar actos no constructivos necesarios para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que se encuentren destinados, siempre que no supongan la transformación de dicho destino o el uso residencial o de vivienda, y se preserven, en caso de ser protegido, lo especificado en este planeamiento.

En los terrenos adscritos a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección, esta facultad se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección al que la legislación sectorial o el planeamiento sujete los terrenos y con las limitaciones establecidas en el número 4 del artículo 54, del TRLOTAU.

1.2.- DEBERES

Sin perjuicio del régimen que sea de aplicación al suelo por razón de su clasificación, los deberes establecidos en el artículo 51 del TRLOTAU los podemos concretar en:

Con carácter general:

- Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística y conservar las construcciones e instalaciones existentes, así como, en su caso, levantar las cargas impuestas por la ordenación urbanística.
- Conservar y mantener el suelo en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión y para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general.
- Realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para mantener el equilibrio ecológico.
- Respetar las limitaciones que deriven de la legislación administrativa aplicable.
- Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados.
- Permitir la realización por la Administración Pública competente de los trabajos de plantación que sean necesarios para prevenir la erosión.

Artículo 48.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES GENERALES (OE)

Con carácter general, serán de aplicación cuantas determinaciones se incluyan en la normativa urbanística y sectorial vigente, así como en la presente normativa urbanística del Plan.

En particular, serán de aplicación las condiciones generales señaladas en los artículos 15 y 16 del RSR.

Las actividades asociadas a los usos señaladas en el artículo 11.5 del RSR se entenderán siempre autorizadas si el uso principal al que están asociadas se ha autorizado previamente.

Artículo 49.- FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN (OE)

En particular, de acuerdo a los arts. 9.d y 10 del RSR, el Plan establece las condiciones objetivas para evitar la formación de núcleos de población. Solo se autorizará la edificación en suelo rústico bajo las siguientes condiciones:

- La forma de la parcela ha de ser tal que pueda quedar inscrito en la misma un círculo de 50 m de diámetro.
- Un círculo de 100 m de radio con centro en el de gravedad de la planta de la construcción de nueva licencia, no podrá incluir más de dos edificaciones (incluida la solicitada).
- Las edificaciones se ejecuten a más de 200 m del límite del suelo urbano o urbanizable.
- Que no se contengan, sin incluir la de nueva ejecución, tres o más edificaciones correspondientes a unidades rústicas, en un círculo de 150 m de radio, con centro en cualquiera de las edificaciones mencionadas.

Artículo 50.- UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO (OE)

En el caso de división de fincas o segregación de terrenos en suelos con uso agrícola se ajustarán a la legislación agraria y al resto de disposiciones generales, teniendo en cuenta que la superficie mínima de cultivo prevista es la establecida en la Orden de 27 de mayo de 1958. En el caso de Salobre es:

- Secano 3,00 ha
- Regadío 0,25 ha

No será necesaria la petición de informes adicionales a la Consejería competente en agricultura y medio rural si el acto de segregación, parcelación y/o reparcelación se ha realizado según la legislación vigente y los requisitos indicados en estas normas urbanísticas.

CAPÍTULO 2.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 51.- CALIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO (OE)

La calificación urbanística del suelo debe ser previa a todo acto de construcción, uso y aprovechamiento. Para la realización de estos actos se estará a lo dispuesto en el título III de las presentes Normas Urbanísticas,

teniendo asimismo en cuenta lo establecido en el artículo 55 del TRLOTAU y en la normativa sectorial aplicable.

Según el artículo 56 del TRLOTAU, en los usos o actividades que se autoricen en suelo rústico se considerarán incluidos cuantos de carácter accesorio sean imprescindibles según la legislación de seguridad, protección civil, laboral o sectorial que sea de pertinente aplicación.

Toda construcción o instalación comprenderá los servicios necesarios para conectarla con redes generales.

Reglamentariamente se precisarán las condiciones urbanísticas de los diferentes usos y actividades, así como de sus construcciones e instalaciones. También se definirán los requisitos sustantivos y documentales que deberán cumplir los proyectos técnicos y los estudios de impacto ambiental que se exijan para su viabilidad.

Los deberes y cargas previstos en el TRLOTAU en relación con los usos y aprovechamientos urbanísticos en suelo rústico, así como los resultantes de las calificaciones acordadas y las licencias otorgadas, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación hipotecaria (artículo 58 del TRLOTAU).

Son nulas de pleno derecho todas aquellas calificaciones urbanísticas y licencias municipales que autoricen cualquier acto que no sea conforme al TRLOTAU.

Para conseguir la calificación se seguirá lo descrito en el TRLOTAU en su artículo 64 cuando el acto sea promovido por particulares y lo dictado en el artículo 65 si el acto es promovido por una Administración Pública.

El contenido de estas calificaciones integrará el de las correspondientes licencias municipales.

El suelo rústico de reserva podrá ser calificado para la legitimación de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y uso que, cuyo objeto sea cualquiera de los descritos en el artículo 60 del TRLOTAU:

a) La realización de obras o instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de las infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos y locales, conforme a la legislación sectorial aplicable.

b) 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 estas.

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

d) 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) Las estaciones de suministro de carburantes, así como las instalaciones de hostelería o alojamiento temporal ubicables en el entorno de las 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) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial, 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 estas.

g) Las edificaciones adscritas al sector primario con una altura total superior a 6 metros.

Cuando se vayan a implantar equipamientos colectivos, así como instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario promovidos por particulares, y que posteriormente puedan impedir otras iniciativas, particulares o públicas, con igual objeto o condicionar la implantación o localización de estas en áreas de extensión apreciable, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística podrá convocar y celebrar concurso público de iniciativas, que versará sobre la localización y características de los usos y actividades posibles.

En el suelo rústico no urbanizable de especial protección solo podrán atribuirse mediante calificación urbanística los usos y los aprovechamientos que estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano.

CAPÍTULO 3.– NORMAS GENERALES SOBRE USO DEL SUELO RÚSTICO. EDIFICACIONES**Artículo 52.– CONDICIONES DE LA UNIDAD RÚSTICA PARA SER EDIFICABLE (OE)**

Se considera que una finca o unidad rústica es edificable si su superficie es superior a la mínima establecida en esta normativa para implantar un determinado uso o actividad.

La superficie de la finca que exceda de la mínima podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones, e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en los artículos 19 y ss. del RSR.

Artículo 53.– CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN LA PARCELA

Las condiciones que determinan la ordenación territorial y urbanística para la materialización del uso en edificación que prevea en suelo rústico deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 10 del RSR.

Estas condiciones de no formación de núcleo de población no aplicarán en el caso de núcleos rurales de arquitectura tradicional preexistentes, en los que se aplicará la DA 6.^a del RSR.

1.– RETRANQUEOS (OD)

De acuerdo con lo señalado en el artículo 16.2.a del RSR las edificaciones en suelo rústico tendrán el carácter de aisladas.

Por otra parte, aplicando el artículo 16.2.b del RSR, las edificaciones se retranquearán a linderos 5 m como mínimo, y 15 m respecto del eje de caminos o vías de acceso.

2.– CONDICIONES DE VOLUMEN (OE)**2.1.– SUPERFICIE**

La superficie máxima edificada o edificabilidad para cada caso, se establece en el capítulo “condiciones de la edificación según el uso en suelo rústico”, del presente documento.

2.2.– ALTURAS

Como norma general, de acuerdo al artículo 16.2.c del RSR, no se permiten construcciones de altura de cumbrera superior a los 8,50 m, ni de altura de cornisa superior a 7,00 m, salvo en los casos expresamente permitidos en la regulación del uso o actividad correspondiente. El número máximo de plantas es de 2.

Artículo 54.– CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS (OE)

En general a la hora de diseñar las infraestructuras y las edificaciones que desarrollen proyectos de infraestructuras, se tendrán en cuenta los criterios de eficiencia energética contemplados en la Directiva 2002/81/CE y en el Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado el 28 de marzo de 2006, en su Documento Básico HE1 (Limitación de la Demanda Energética). También se llevará a cabo la implementación de un procedimiento de certificación energética (CALENER), pretendiendo hacer, de esta forma efectiva, la transposición de la Directiva 2002/91/CE.

Las infraestructuras necesarias (ya sea conexión a red general o implantación de sistema autónomo) correrán a cargo del propietario (artículo 15.2 del RSR), no estando el Ayuntamiento obligado a prestar servicios públicos urbanos en suelo rústico.

1.– ABASTECIMIENTO DE AGUA

Toda edificación destinada a vivienda o estancia de personas deberá contar con suministro de agua con el caudal mínimo necesario para la actividad y las condiciones de potabilidad determinadas por la autoridad sanitaria competente. Para otros usos la demanda de agua (o su innecesariedad) y su calidad deberá quedar justificada en la documentación técnica a adjuntar a la solicitud de licencia correspondiente.

Las concesiones directas de agua son competencia de la Confederación Hidrográfica, por lo que requieren la correspondiente concesión administrativa y su otorgamiento está supeditado a la disponibilidad del recurso.

2.– SANEAMIENTO

Las aguas residuales deben conducirse a las redes generales de saneamiento, si existen, o a pozos absorbentes, previa depuración de fosas sépticas o plantas depuradoras, según el carácter de la actividad que las genera.

Queda prohibido el vertido de aguas residuales sin depurar al medio.

El punto de tratamiento y/o depuración no se permitirá en aquellas zonas donde exista riesgo de contaminación de aguas subterráneas.

3.– ACCESO RODADO A LAS EDIFICACIONES

Se evitará el tratamiento superficial de las zonas destinadas a acceso rodado o peatonal con pavimentos rígidos típicos de las zonas urbanizadas como el hormigón, asfalto, solados continuos, etc., salvo que resulte imprescindible para el desarrollo de la actividad.

Esta limitación no afecta al encuentro inmediato de acceso a carreteras, que pueden considerarse anexo a las mismas y tratarse por tanto con pavimentos rígidos o recubrimientos asfálticos.

Artículo 55.– CONDICIONES ESTÉTICAS Y CONSTRUCTIVAS

1.– CONDICIONES GENERALES (OE)

Con carácter general se protegerá el medio ambiental cultural y natural (artículo 195 del TRLOTAU):

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

2.– COMPOSICIÓN (OD)

Las construcciones deberán adaptarse y armonizarse a las invariantes formales y tipológicas de la arquitectura tradicional de su entorno. Estos se traducen al tratamiento de composición, volumen, altura, cubierta, huecos de fachada, materiales, etc. Deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminadas, con empleo de formas y materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales de la zona, y que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

En toda solicitud de licencia de edificación, previa calificación correspondiente en los casos necesarios de acuerdo al artículo 60 del TRLOTAU, se exigirá la justificación documental y resto de requisitos contemplados en los artículos 54 a 60 de la Ley, así como en las presentes Normas.

En este sentido se respetará, justificando en su caso la imposibilidad de hacerlo, el arbolado y vegetación existentes y el manto de tierra vegetal. En el caso de sustitución y arbolado se utilizarán las especies autóctonas del lugar, justificando su elección.

3.– FACHADAS (OD)

En general se deja libertad en cuanto a la composición y técnicas constructivas de las fachadas. Se procurará evitar los materiales de construcción y la composición de huecos y volúmenes que, en función de los epígrafes anteriores, no se adecuen al entorno natural y a la tipología edificatoria tradicional de la zona.

Todas las fachadas del edificio deberán tener el mismo tratamiento o existir una armonía entre los diferentes materiales empleados.

4.– CUBIERTAS (OD)

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad con una pendiente máxima del 40 %.

El material de cobertura será preferentemente la teja cerámica perfil árabe (al menos en los aleros) o mixta y color rojo. Se podrá sustituir por la teja de hormigón siempre que esta presente el mismo perfil y color que la cerámica.

No se permitirá el uso de chapa en cubiertas, salvo que se justifique convenientemente en función de la estética de su acabado superficial y de su seguridad estructural (especialmente frente al fuego, viento y nieve).

En edificaciones de uso agrario e industrial se podrán utilizar todo tipo de materiales siempre que sean iguales o semejantes en una misma construcción.

Excepto en el uso de invernadero se prohíben los materiales plásticos traslúcidos en una superficie superior a 1/10 de la superficie total de la cubierta.

5.– CERRAMIENTO DE FINCAS (OD)

Los cierres de fincas podrán hacerse con malla metálica o malla ganadera, empalizadas de madera o cañizo y setos arbustivos, con una altura máxima de 2,50 m. También podrán hacerse con cualquier tipo de obra de fábrica o mampostería cuya altura no puede sobrepasar 2,50 m.

A ambos lados de los caminos se establece la línea límite de vallado para materiales no opacos y carentes de cimentación en 5 m medidos en horizontal desde el lindero. Si los elementos de los vallados fuesen opacos, rígidos o con cimentación, el vallado se situará a una distancia mínima de 15 m, medidos en horizontal desde el eje del camino.

El cerramiento deberá adecuarse en cualquier caso a las características tipológicas constructivas y estéticas de su entorno.

6.– MOVIMIENTOS DE TIERRA (OD)

Los movimientos de tierras solo serán autorizables cuando sean indispensables para el desarrollo de una actividad o edificación exigiéndose la justificación documental de estos supuestos.

Salvo en obras de carreteras, en explotaciones mineras o de extracción de áridos u otras en que se justifique adecuadamente, los desmontes y terraplenes no podrán tener una altura superior a 3 metros y las pendientes no podrán diferir en más del 20 % la del terreno natural.

7.– CARTELES Y ELEMENTOS DE SEÑALIZACIÓN (OD)

Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo las oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones que no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.

Queda prohibida la publicidad pintada o situada sobre elementos naturales.

Artículo 56.– CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS CONCRETAS DE LOS ACTOS NO CONSTRUCTIVOS (OE)

En virtud del artículo 9.1.b del RSR, las características técnicas concretas para los actos no constructivos destinados al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético, o análogos que impidan la construcción de edificaciones cubiertas y cerradas generadoras de aprovechamiento urbanístico, serán:

- el acto no puede suponer la construcción de ninguna estructura que genere un recinto en su interior completamente cerrado en más del 50 % de su perímetro y cubierto en su techo.

Se entenderá que está completamente cerrado y cubierto, independientemente de que pueda haber huecos en sus paredes o techo, si estos huecos pueden ser cerrados mediante puertas, ventanas o lucernarios.

Asimismo, se estará a lo dispuesto en el artículo 18 del RSR.

Artículo 57.– CONDICIONES DEL SUELO RÚSTICO DE RESERVA PARA INCORPORARSE AL PROCESO URBANIZADOR (OE)

Los propietarios de terrenos que hayan sido clasificados como suelo rústico de reserva (SRR) tienen derecho a proponer la realización de actuaciones urbanizadoras en el mismo de conformidad con lo establecido en los artículos 13 y 36 del RSR.

En virtud del artículo 9.1.g, se establece la condición de que, de forma concurrente, se justifique el cumplimiento de las siguientes circunstancias:

a) Que la organización del modelo de desarrollo urbanístico así lo permita, por lo que deberán considerarse las directrices resultantes del modelo de evolución formuladas en el presente planeamiento, vigentes en ese momento.

b) Que la organización temporal de la ejecución del planeamiento así lo permita, por lo que se tendrán en cuenta la secuencia lógica del desarrollo. En especial se consultará el orden básico de prioridades establecido en el Plan.

c) Que el suelo urbanizable se haya agotado, sea insuficiente o inadecuado para el uso previsto.

Se deben dar las condiciones de forma concurrente, por lo que el Ayuntamiento deberá valorar la incidencia de la propuesta pretendida. Si resulta viable, deberá formularse a la Administración competente la consulta prevista en el artículo 64.7. del TRLOTAU y 36 del RSR.

CAPÍTULO 4.– CONDICIONES DE EDIFICACIÓN SEGÚN EL USO EN SUELO RÚSTICO

En general, además de las condiciones expresadas en este apartado, se tendrán en cuenta las definidas en las ordenanzas municipales de la edificación, que complementan la normativa urbanística del Plan.

A continuación se describen las condiciones que deben cumplir los usos, actos y actividades permitidas en suelo rústico.

Todas las condiciones se deben cumplir para los usos permitidos, tanto en suelo rústico de reserva (SRR) como en suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP).

Se identifica la parcela mínima edificable y la superficie máxima ocupada por la edificación para el suelo rústico de reserva por un lado y para el suelo rústico no urbanizable de especial protección por otro, de acuerdo a lo establecido en la Instrucción Técnica de Planeamiento de Suelo Rústico (ITP).

Artículo 58.– USOS ASOCIADOS AL SECTOR PRIMARIO (OE)

De acuerdo con el artículo 11.1 del RSR, los usos asociados al sector primario incluyen:

1. Almacenes de materias primas y aperos.
2. Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
3. Otras construcciones relacionadas con las actividades agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etc.
4. Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícolas
5. Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética

Dependiendo de la obra, construcción e instalación a realizar, se comprobará si está incluida o no dentro de los anejos de la Ley 4/2007 de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha, y en caso de estarlo será necesario realizar un Estudio de Impacto Ambiental de acuerdo a lo establecido en esta ley, siendo uno de los propósitos de este estudio el de justificar la ausencia de incidencias negativas sobre el medio ambiente.

Según sus características propias las edificaciones y construcciones deberán atenerse a las condiciones fijadas en el artículo 19 del RSR y los que a continuación se describen.

No obstante lo establecido en los apartados siguientes, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie mínima y con mayor porcentaje de ocupación máxima en las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario siempre y cuando se den de modo concurrente los requisitos establecidos en el artículo 4.4 de la ITP de SR.

1.- ALMACENES

En esta categoría se incluyen almacenes de materias primas y aperos.

1.1.- EDIFICACIONES PARA GUARDA DE APEROS DE LABRANZA

De acuerdo con el artículo 4 de la ITP en suelo rústico, estos almacenes podrán instalarse en parcelas que deberán cumplir con las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m ²
Superficie máxima ocupada por la edificación		10 % de la superficie total de la finca

Aparte de lo establecido por la ITP, el presente planeamiento define las siguientes determinaciones para este tipo de edificaciones en suelo rústico:

Número máximo de plantas	1 p. baja
Altura máxima cerramientos verticales	6,00 m
Altura máxima cumbrera	8,50 m
Retranqueo mínimo a lindero	5,00 m
Retranqueo mínimo a eje de caminos o vías de acceso	15,00 m

1.2.- ALMACENES VINCULADOS A LA ACTIVIDAD AGRÍCOLA DESTINADOS AL ACOPIO DE PÓSITO DE MATERIAS PRIMAS (NAVES AGRÍCOLAS).

De acuerdo con el artículo 4 de la ITP en suelo rústico, estos almacenes podrán instalarse en parcelas que deberán cumplir con las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m ²
Superficie máxima ocupada por la edificación		10 % de la superficie total de la finca



Aparte de lo establecido por la ITP, el presente planeamiento define las siguientes determinaciones para este tipo de edificaciones en suelo rústico:

Número máximo de plantas	2
Edificabilidad máxima (m ² t/m ² s)	0,15
Altura máxima cerramientos verticales	7,00 m
Altura máxima cumbrera	8,50 m
Retranqueo mínimo a lindero	5,00 m
Retranqueo mínimo a eje de caminos y vías de acceso	15,00 m

Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas en el exterior no incluidas dentro de la edificación en su totalidad, prohibiéndose las cubiertas planas y los accesos exteriores a la misma.

2.- INSTALACIONES GANADERAS

En esta categoría se incluyen granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.

De acuerdo con el artículo 4 de la ITP en suelo rústico, estos podrán instalarse en parcelas que deberán cumplir con las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m ²
Superficie máxima ocupada por la edificación		10 % de la superficie total de la finca

Aparte de lo establecido anteriormente, las condiciones edificatorias aplicables serán las siguientes:

Número máximo de plantas	2
Altura máxima cerramientos verticales	7,00 m
Altura máxima cumbrera	8,50 m
Retranqueo mínimo a lindero	5,00 m
Retranqueo mínimo a eje de caminos y vías de acceso	15,00 m

Las distancias mínimas entre estas construcciones y los núcleos de población o lugares donde se desarrollen actividades que exijan presencia permanente o concentraciones de personas así como equipamientos (mataderos, depósitos de agua, captaciones de suministro) no serán nunca inferiores a 2.000 m respecto de los núcleos de población más próximos, y a 200 m de los cursos de agua, pozos y manantiales.

Los proyectos contendrán específicamente la solución adoptada para absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces, barrancos, ni caminos o a la intemperie. En todo caso cumplirán cuanto les sea de aplicación de las disposiciones de carácter sectorial.

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad. Se permitirán las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación.

Los cobertizos no podrán tener cerrados sus paramentos.

Están permitidos los abrevaderos.

3.- OTRAS CONSTRUCCIONES

En esta categoría se incluyen otras construcciones relacionadas con actividades agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, ...

3.1.- INVERNADEROS Y VIVEROS

De acuerdo con el artículo 4 de la ITP en suelo rústico, estos podrán instalarse en parcelas que deberán cumplir con las siguientes condiciones:



Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m ²
Superficie máxima ocupada por la edificación		10 % de la superficie total de la finca

Aparte de lo establecido anteriormente, las condiciones edificatorias aplicables serán las siguientes:

Número máximo de plantas	1.p. baja
Altura máxima cerramientos verticales	4,50 m
Altura máxima cumbrera	6,00 m
Retranqueo mínimo a lindero	5,00 m
Retranqueo mínimo a eje de caminos o vías de acceso	15,00 m

Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.

Resolverán en el interior de la parcela el aparcamiento de vehículos quedando prohibidas las obras de pavimentación, exterior e interiormente, salvo las que resulten imprescindibles para el servicio de la explotación.

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

En caso de precisar construcciones complementarias para guardería de la instalación, estas cumplirán las mismas condiciones establecidas que para los almacenes vinculados a la actividad agrícola a excepción de su superficie que será del 10 % de la ocupada en el invernadero.

3.2.- NAVES PARA EL CULTIVO DE CHAMPIÑÓN Y OTROS CULTIVOS AGRÍCOLAS

Se entiende por este tipo de naves las destinadas a los cultivos intensivos que deban protegerse de la luz solar.

De acuerdo con el artículo 4 de la ITP en suelo rústico, estos podrán instalarse en parcelas que deberán cumplir con las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m ²
Superficie máxima ocupada por la edificación		10 % de la superficie total de la finca

Aparte de lo establecido anteriormente, las condiciones edificatorias aplicables serán las siguientes:

Número máximo de plantas	2
Edificabilidad máxima (m ² t/m ² s)	0,20
Altura máxima cerramientos verticales	8,00 m
Altura máxima cumbrera	10,00 m
Retranqueo mínimo a lindero	5,00 m
Retranqueo mínimo a eje de caminos	15,00 m

Las cubiertas serán inclinadas en su totalidad. Se permiten las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación.

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

Se permitirán las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación.

Los tipos de construcciones e instalaciones no establecidos en este último apartado (relacionadas con la actividad agrícola y ganadera, y con actividades primarias con carácter análogo), cumplirán en todo caso lo establecido en la Instrucción Técnica de Planeamiento en suelo rústico y en la legislación sectorial vigente que les sea de aplicación en cada caso.

4.- CONSTRUCCIONES FORESTALES O SILVÍCOLAS

Deberán someterse a las condiciones que para las mismas hayan establecido los organismos competentes en materia forestal y medioambiental (Consejería de Medio Ambiente; Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, Ministerio de Medio Ambiente, etc.).

De acuerdo con el artículo 4 de la ITP en suelo rústico, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	15.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	20.000 m ²
Superficie máxima ocupada por la edificación		10 % de la superficie total de la finca

No obstante lo establecido en los apartados anteriores, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie mínima y con mayor porcentaje de ocupación máxima en las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario (tanto en el uso agropecuario como en el uso forestal) siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:

- Que exista informe previo de la Consejería de Agricultura o de la Consejería de Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para cada caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale la superficie de parcela y porcentaje de ocupación que se estimen necesarios.

- Que el órgano competente para emitir la calificación o la licencia urbanísticas apruebe expresamente la reducción de la superficie y el aumento del porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería de Agricultura o Medio Ambiente tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

5.- CONSTRUCCIONES CINEGÉTICAS

Deberán someterse a las condiciones que para las mismas hayan establecido los organismos competentes en materia forestal y medioambiental.

De acuerdo con el artículo 4 de la ITP en suelo rústico, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	15.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	20.000 m ²
Superficie máxima ocupada por la edificación		10 % de la superficie total de la finca

No obstante lo establecido en los apartados anteriores, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie mínima y con mayor porcentaje de ocupación máxima en las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario (tanto en el uso agropecuario como en el uso forestal) siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:

- Que exista informe previo de la Consejería de Agricultura o Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para cada caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale la superficie de parcela y porcentaje de ocupación que se estimen necesarios.

- Que el órgano competente para emitir la calificación o la licencia urbanísticas apruebe expresamente la reducción de la superficie y el aumento del porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería de Agricultura o Medio Ambiente tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

Artículo 59.- USO RESIDENCIAL (OE)

1.- NORMAS GENERALES

Las edificaciones de vivienda familiar deberán cumplir las condiciones generales de edificación en suelo rústico y las fijadas en el artículo 20 del RSR.

Dependiendo la actividad a la que se hallen vinculadas serán de aplicación las normas correspondientes a esta.

En este supuesto, la vivienda no podrá construirse con tipología de vivienda colectiva o multifamiliar y para su autorización deberá justificar su vinculación con la explotación.



2.- VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Se considera vivienda unifamiliar aislada la definida en el artículo 11.2 del RSR.

De acuerdo con el artículo 5 de la ITP en suelo rústico, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	30.000 m ²
Superficie máxima ocupada por la edificación		2 % de la superficie total de la finca

Se cumplirán también las siguientes condiciones:

Número máximo de plantas	2
Altura máxima cerramientos verticales	7,00 m
Altura máxima cumbrera	8,50 m
Retranqueo mínimo a lindero	5,00 m
Retranqueo mínimo a eje de caminos o vías de acceso	15,00 m

3.- VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA VINCULADA CON EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS Y FORESTALES

De acuerdo con el artículo 5 de la ITP en suelo rústico, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m ²
Superficie máxima ocupada por la edificación		2 % de la superficie total de la finca

Se cumplirán las siguientes condiciones:

Número máximo de plantas	2
Altura máxima cerramientos verticales	7,00 m
Altura máxima cumbrera	8,50 m
Retranqueo mínimo a lindero	5,00 m
Retranqueo mínimo a eje de caminos	15,00 m

Se cumplirá lo establecido en el artículo 5.5 de la ITP de SR.

Artículo 60.- USO DOTACIONAL DE TITULARIDAD PÚBLICA (OE)

Se entienden en este uso los señalados en el artículo 11.3 del RSR.

Los centros penitenciarios, cuarteles militares, etc. (artículo 11.3.f del RSR), solo se autorizarán si se redacta previamente un Plan Especial.

Los cementerios municipales (incluidos en este apartado) se regirán por la normativa específica: Decreto 72/1999 de 1 de junio, de Sanidad Mortuoria y su modificación Decreto 175/2005 de 25 de octubre.

En todo caso, para las obras, construcciones e instalaciones señaladas anteriormente, se seguirá lo dispuesto en el artículo 6 de la ITP en suelo rústico y el artículo 21 del RSR.

Estas condiciones no resultarán exigibles para las edificaciones provisionales que deben instalarse durante la construcción de la infraestructura.

Los trazados y emplazamientos deberán realizarse teniendo en cuenta las características geotécnicas y morfológicas del terreno para evitar la creación de fuentes de erosión, obstáculos a la libre circulación de las aguas o impacto paisajístico.

Artículo 61.- USOS INDUSTRIALES, TERCIARIOS Y DOTACIONALES DE TITULARIDAD PRIVADA (OE)



1.- USOS INDUSTRIALES

Se incluyen en este uso, las actividades industriales señaladas en el artículo 11.4.a del RSR.

Para estas actividades de uso industrial, la ITP en suelo rústico, establece que se deberán cumplir las siguientes condiciones:

1.1.- ACTIVIDADES EXTRACTIVAS Y MINERAS

Se seguirá lo establecido en el artículo 7.1 de la ITP de SR y el artículo 22 del RSR.

Deberá justificarse en todo caso la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse adecuadas al paisaje tanto en su localización como en su volumetría y diseño.

1.2.- ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y PRODUCTIVAS

Deberán cumplirse las siguientes condiciones (artículo 7.2 de la ITP de SR y artículo 23 del RSR):

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	20.000 m²	Municipios de menos de 5.000 habitantes
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección		
Superficie máxima ocupada por la edificación		10 % del total de la finca	

Las actividades industriales y productivas solo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva (SRR) cuando la ordenación no las prohíba, debiendo acreditar debidamente su necesidad de emplazamiento en las siguientes razones concurrentes:

- Que su normativa reguladora exige su alejamiento de núcleo de población.
- Que se da la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial que pudiera albergarlas o, existiendo este, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar.

En el caso de industrias cerámicas, se estará en lo dispuesto en el artículo 23.4 del RSR.

1.3.- DEPÓSITO DE MATERIALES, MAQUINARIA, VEHÍCULOS Y RESIDUOS

Deberán cumplirse las siguientes condiciones (artículo 7.2 de la ITP de SR y artículo 24 del RSR):

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	20.000 m²	Municipios de menos de 5.000 habitantes
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección		
Superficie máxima ocupada por la edificación		10 % del total de la finca	

La superficie mínima de la finca en el caso de talleres de reparación de vehículos será de 15.000 m².

Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas al exterior no incluidas dentro de la superficie máxima ocupada, así como las obras de pavimentación exterior y el cerramiento o vallado de la finca.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

Se recomienda la separación al menos de 100 m de cualquier otra construcción en la que se produzca la presencia habitual de personas.

Los demás requisitos exigibles para estas actividades serán los que procedan en función de la legislación sectorial aplicable y en función de las obras a realizar y los usos y actividades a implantar, determinados previo informe favorable del órgano de la Administración competente por razón de la obra, instalación, infraestructura o servicio de que se trate.

Se cumplirá la Ley 1/1994, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras así como el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y el DB SUA del CTE.

2.- USOS TERCIARIOS

2.1.- USO COMERCIAL

Este uso es el referido en el artículo 11.4.b.1 del RSR.

Para las actividades de uso comercial, el artículo 8 de la ITP SR y el artículo 25 del RSR, establece que se deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Establecimientos comerciales



Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	20.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	
Superficie máxima ocupada por la edificación		2 % del total de la finca

2. Tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	
Superficie máxima ocupada por la edificación		5 % del total de la finca

Podrán implantarse en suelo rustico de reserva, siempre y cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar la necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

La altura máxima de la edificación será la requerida para el uso a que se destine, no pudiendo sobrepasar en ningún caso los 8,5 m.

Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas al exterior no incluidas dentro de la superficie máxima ocupada, así como las obras de pavimentación exterior.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

En el caso de establecimientos comerciales con más de 250 m² si dispone de dos plantas, y de 50 m² si se trata de una sola planta, al ser considerados como edificios de uso público se cumplirá la Ley 1/1994, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras así como el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y el DB SUA del CTE.

2.2.- USO HOSTELERO Y HOTELERO

Este uso es el referido en el artículo 11.4.b.2 del RSR y se encuentra regulado en el artículo 26 del RSR.

Podrán implantarse en suelo rustico de reserva, siempre y cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar la necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

Por otro lado, estas normas establecen las siguientes condiciones en la edificación:

1. Establecimientos hoteleros y hosteleros de pequeño tamaño

Se entiende por establecimientos de pequeño tamaño, los indicados en el artículo 9.1 de la ITP de SR.

Su implantación solo será posible cuando se acredite la inexistencia, en un radio de cinco (5) kilómetros, de otros establecimientos hoteleros y hosteleros de la misma clase (artículo 26.3 del RSR).

Para estos establecimientos, el artículo 9 de la ITP en suelo rústico, establece que se deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	
Superficie máxima ocupada por la edificación		7,5 % del total de la finca

2. Establecimientos hotelero y hostelero distintos de los anteriores

Para estos establecimientos, el artículo 9 de la ITP en suelo rústico, establece que se deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	20.000 m²	Municipios de menos de 5.000 habitantes
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección		
Superficie máxima ocupada por la edificación		5 % del total de la finca	

Se cumplirá lo dispuesto en el artículo 26.4 del RSR: Solo se admitirá como causa de acreditación de su necesidad de emplazamiento en suelo rústico la inexistencia de suelo clasificado como urbano con calificación idónea para este uso en el municipio de que se trate. Además, su implantación solo será posible cuando se cumplan simultáneamente las dos condiciones siguientes:

- Que se de la acreditación de la inexistencia en un radio de cinco (5) kilómetros, de otros establecimientos hoteleros y hosteleros de la misma clase que los definidos en este número.
- Que se vayan a ubicar a una distancia máxima de tres (3) kilómetros a contar desde el límite del suelo urbano.

En el caso de proyectos turísticos en suelo rústico, que, por su calidad, singularidad, originalidad y potencial turístico, resulten informados favorablemente por la Consejería competente en materia de turismo, se estará a lo dispuesto en el artículo 9.6 de la ITP de SR y en el artículo 26.6 del RSR.

3. Establecimientos de turismo rural

Se establece las siguientes condiciones para los establecimientos de turismo rural, entendiéndose como tales los regulados en el Decreto 93/2006, de 11 de julio de Ordenación del alojamiento turístico en el Medio Rural en Castilla-La Mancha o que resulten así calificados en otra disposición autonómica vigente.

Para estos establecimientos, el artículo 9 de la ITP en suelo rústico y el artículo 27 del RSR, establece que se deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	
Superficie máxima ocupada por la edificación		10 % del total de la finca

Podrán implantarse en suelo rustico de reserva, sea cual sea el tamaño de la población del municipio de que se trate, siempre y cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar la necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

En el caso de proyectos turísticos en suelo rústico, que, por su calidad, singularidad, originalidad y potencial turístico, resulten informados favorablemente por la Consejería competente en materia de turismo, se estará a lo dispuesto en el artículo 9.6 de la ITP de SR y en el artículo 27.5 del RSR.

4. Campamentos de turismo (camping)

Se entienden por campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares, los regulados en el Decreto 247/1991, de 18 de diciembre, sobre ordenación y clasificación de campamentos de turismo o que resulten así calificados en otra disposición autonómica vigente.

Para estos, el artículo 9 de la ITP en suelo rústico y el artículo 26 del RSR, establece que se deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	15.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	
Superficie máxima ocupada por la edificación		2 % del total de la finca

En el caso de proyectos turísticos en suelo rústico, que, por su calidad, singularidad, originalidad y potencial turístico, resulten informados favorablemente por la Consejería competente en materia de turismo, se estará a lo dispuesto en el artículo 9.6 de la ITP de SR y en el artículo 26.6 del RSR.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

Se recomienda prever una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de edificación. Será exigible una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados de capacidad.

Las edificaciones permanentes de bar - restaurante, de servicios y de hostelería cumplirán, además de las condiciones particulares anteriores señaladas, las condiciones generales de edificación para el Suelo Rústico, las que señalan estas Normas para los citados usos en los suelos con destino urbano y cuantas les sean de aplicación de carácter supramunicipal y derivada de la normativa sectorial aplicable.



Se recomienda dedicar parte de la superficie de la finca a zonas verdes, equipamientos, instalaciones y otros servicios de uso común.

Se dispondrá de arbolado perimetral en toda la finca.

La capacidad de acogida estará incluida entre un mínimo de 100 campistas y un máximo de 600, con independencia de que sean en tienda o caravana. Excepcionalmente, con informe del organismo regional competente, se permitirá alcanzar un máximo de 1.000 plazas, reuniendo el terreno características favorables.

Las fincas que obtengan la autorización para destinarse a este uso, adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá adscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad.

Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas, entendiéndose por tal la que se prolongue por espacio superior a 6 meses.

Los campamentos de turismo contarán con acceso fácil por carretera o camino asfaltado que permita la circulación en doble sentido.

La existencia del viario o infraestructuras que exijan estas instalaciones, en ningún caso podrán generar derechos de reclasificación del suelo.

Todas las plazas de acampada deberán tener acceso directo desde una calle interior, que tendrá un ancho mínimo de 3 m para circulación en un sentido si el aparcamiento se prevé fuera del recinto de acampada. Así mismo, deberán guardar una separación mínima de 50 m de la carretera de acceso y 30 m del camino de acceso.

Se deberá dotar a las edificaciones de los servicios mínimos de abastecimiento de agua, saneamiento con depuración mediante tratamiento biológico (con garantías de conservación y funcionamiento adecuadas) si no existe red de alcantarillado, suministro de energía eléctrica y alumbrado.

Se dotará de agua y energía eléctrica cada plaza prevista para caravana. Habrá puntos de toma de ambas instalaciones al servicio de las restantes plazas de acampada, de tal forma que la distancia máxima entre unos y otros no supere los 15 m.

Los campamentos de turismo se situarán a más de 100 m del cauce de los ríos y arroyos, fuera de la zona inundable en máxima crecida para periodo de retorno de 500 años.

La distancia mínima entre dos campamentos de turismo será de 1.500 m.

En estos establecimientos, como todos los que tengan la consideración de instalaciones de uso público (dotacionales), se deberá cumplir el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO DE ACCESIBILIDAD DE CASTILLA-LA MANCHA

Se cumplirá el artículo 24 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha en todos los tipos de establecimientos descritos anteriormente. En particular:

Los servicios residenciales de uso público con dormitorios dispondrán de dormitorios y cuartos de baño accesibles en la proporción mínima de plazas siguientes:

- De 50 a 100 plazas residenciales: 5 plazas accesibles.
- De 101 a 150 plazas residenciales: 10 plazas accesibles.
- De 151 a 200 plazas residenciales: 15 plazas accesibles.
- Más de 200 plazas residenciales: 20 plazas accesibles.

Cuando el establecimiento residencial tenga finalidad asistencial, en cualquier caso, ha de disponer como mínimo, de una plaza accesible.

Las condiciones que deben reunir los dormitorios, cuartos de baño y demás estancias del edificio para ser accesibles se señalan en el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, así como en las ordenanzas municipales de la edificación.

Se cumplirá la Ley 1/1994, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras así como el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y el DB SUA del CTE.

2.3.- USO RECREATIVO

Se entienden incluidos en este uso, los señalados en el artículo 11.4.b.3 del RSR.

Para este uso, el artículo 10 de la ITP en suelo rústico y el artículo 28 del RSR, establece que se deberán cumplir las siguientes condiciones:



Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	15.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	
Superficie máxima ocupada por la edificación		5 % del total de la finca

Solo podrán implantarse en suelo rústico de reserva, siempre y cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba debiendo acreditar la necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

En suelo rústico no urbanizable de especial protección solo podrán implantarse los usos nombrados, cuando se den las condiciones establecidas para cada uso específico establecidas en el artículo 12 del RSR, y esté permitido el uso por el presente planeamiento.

Se cumplirá lo dispuesto en el artículo 28.3 del RSR: Solo será posible la implantación de instalaciones de este uso que requieran la ocupación de más de 2 hectáreas (o, en el caso de instalaciones lineales, más de 2 km) cuando se den las circunstancias siguientes:

- Que no impliquen riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección de un espacio natural, así como cambios en la cubierta vegetal, erosión o pérdida de calidad del suelo, afección a zonas húmedas o ecosistemas acuáticos o aguas subterráneas

- Que no impliquen riesgo de formación de núcleo de población ni pueda presumirse finalidad urbanizadora.

Estos establecimientos tienen la consideración de instalaciones de uso público, por tanto se debe cumplir el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. Se tendrá en cuenta lo indicado anteriormente para el uso hostelero y hotelero.

3.- USOS DOTACIONALES DE TITULARIDAD PRIVADA

Se entienden incluidos en este uso los señalados en el artículo 11.4.c del RSR.

3.1.- INFRAESTRUCTURAS

En las reguladas en el artículo 29 del RSR, la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar.

3.2.- OTROS EQUIPAMIENTOS

En cuanto a otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares, regulados en el artículo 32 del RSR, la superficie mínima de la finca será de 15.000 m², y la superficie máxima ocupada por la edificación será del 10 % del total de la finca (artículo 11.3, 11.4 y 11.5 de la ITP de SR).

Podrán implantarse en suelo rústico de reserva, siempre y cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar la necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

3.3.- SUBESTACIONES ELÉCTRICAS

Además de los equipamientos descritos anteriormente, cabe destacar las siguientes instalaciones, para las cuales el artículo 11.2 de la ITP en suelo rústico establece un régimen diferente:

- Subestaciones eléctricas transformadoras para tensiones hasta de 132 kV:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	La resultante de aplicar a la superficie ocupada por el conjunto de elementos constitutivos de aquellas un retranqueo de 12 m respecto de todos los linderos de la finca
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	

- Subestaciones eléctricas transformadoras para tensiones superiores a 132 kV:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	15.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	



Estas condiciones no resultarán exigibles para las edificaciones provisionales que deben instalarse durante la construcción de la infraestructura.

Los trazados y emplazamientos deberán realizarse teniendo en cuenta las características geotécnicas y morfológicas del terreno para evitar la creación de fuentes de erosión, obstáculos a la libre circulación de las aguas o impacto paisajístico.

3.4.- INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES

Las estaciones base de telefonía móvil y otras instalaciones de radiocomunicaciones reguladas en la Ley 8/2001, de 28 de junio, para la ordenación de las instalaciones de radiocomunicación en Castilla-La Mancha, deberán cumplir los niveles máximos de exposición, las distancias de seguridad, las normas de protección ambiental y el resto de condiciones y requisitos establecidos en dicha Ley, tal y como se señala en el artículo 29.4 del RSR.

3.5.- ÁREAS DE SERVICIO

Los servicios integrados en áreas de servicio y las estaciones aisladas de suministro de carburantes vinculadas a las carreteras, solo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación no lo prohíba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

En todo caso deberán sujetarse a las condiciones y limitaciones establecidas en las legislación reguladora de carreteras y en los artículos 30 y 31 del RSR.

Deberán agruparse las estaciones aisladas de suministro de carburantes y las instalaciones de hostelería o de alojamiento temporal ubicables en el entorno de las carreteras que pretendan una misma o próxima localización, de manera que dispongan de un solo acceso al conjunto de la carretera (artículo 31.4 del RSR).

3.6.- ENERGÍAS RENOVABLES

A continuación se definen las condiciones a cumplir en el caso de llevarse a cabo energías renovables:

Para todas y cada una de las categorías establecidas en este apartado se estará a lo dispuesto en el artículo 38 del RSR, especialmente en lo que se refiere a los apartados 1.º, 2.º y 3.º en cuanto al contenido de la calificación urbanística.

Esta calificación urbanística deberá, en caso de ser necesario, fijar la superficie de terrenos que debe ser objeto de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de estos y de su entorno, y que no podrá ser inferior a la mitad del total de la finca. También podrán disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas al objeto de integrar esa actividad mejor en el entorno.

Del mismo modo, la calificación urbanística establecerá el plan de restauración que deberá ser ejecutado una vez terminada la actividad y en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.

La calificación urbanística no será eficaz hasta que se haya prestado la garantía a que hace referencia el artículo 64.1.2.ºd) del TRLOTAU.

La fijación del canon corresponde al Ayuntamiento conforme al artículo 64.3 del TRLOTAU.

Los deberes y cargas que resulten de la Calificación urbanística de los terrenos y de las licencias otorgadas para la realización o desarrollo de los usos y aprovechamientos urbanísticos deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación hipotecaria (artículo 58 del TRLOTAU).

Se establecen en el presente planeamiento unas condiciones específicas de edificación para cada una de las categorías incluidas en este uso.

Categoría 1.ª: Huertos solares.

Las instalaciones de este tipo deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela mínima de instalación	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección *	15.000 m ²
Superficie máxima ocupada por la edificación		10 % de la superficie total de la finca con máximo de 2.000 m ²

* Siempre que cumplan con el artículo 12 del RSR y se acredite debidamente la necesidad de emplazamiento en ese suelo.



En lo que se refiere a las placas fotovoltaicas, la superficie máxima ocupada por la edificación se refiere solo a las construcciones tales como naves, subestaciones eléctricas transformadoras asociadas al uso principal o edificaciones necesarias para llevar a cabo la actividad. Para estas construcciones se exigen las siguientes condiciones edificatorias:

Número máximo de plantas	2
Edificabilidad máxima (m ² t/m ² s)	0,15
Altura máxima cerramientos verticales	7,00 m
Altura máxima cumbrera	8,50 m
Retranqueo mínimo a lindero	5,00 m
Retranqueo mínimo a eje de caminos y vías de acceso	15,00 m

Para la parcela mínima de instalación se requieren unos retranqueos mínimos que son los siguientes:

Retranqueo mínimo a lindero	15,00 m
Retranqueo mínimo a eje de caminos y vías de acceso	15,00 m

Categoría 2.ª: Parques eólicos.

Estas instalaciones deberán localizarse a una distancia mínima de 2 km de la línea de suelo urbano o urbanizable del núcleo de población más próximo.

Estas instalaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección *	15.000 m ²
Superficie máxima ocupada por la edificación		10 % de la superficie total de la finca con máximo de 2.000 m ²

* Siempre que cumplan con el artículo 12 del RSR y se acredite debidamente la necesidad de emplazamiento en ese suelo.

En lo que se refiere a los aerogeneradores, la superficie máxima ocupada por la edificación se refiere solo a las construcciones tales como naves, subestaciones eléctricas transformadoras asociadas al uso principal o edificaciones necesarias para llevar a cabo la actividad, así como a la superficie ocupada por el fuste dado su gran volumen. Para estas construcciones se exigen las siguientes condiciones edificatorias:

Número máximo de plantas	2
Edificabilidad máxima (m ² t/m ² s)	0,15
Altura máxima cerramientos verticales	7,00 m
Altura máxima cumbrera	8,50 m
Retranqueo mínimo a lindero	5,00 m
Retranqueo mínimo a eje de caminos y vías de acceso	15,00 m

Para la parcela mínima de instalación se requieren unos retranqueos mínimos que son los siguientes:

Retranqueo mínimo a lindero	15,00 m
Retranqueo mínimo a eje de caminos y vías de acceso	15,00 m

Categoría 3.ª: Centrales termosolares.

Estas instalaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:



Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección *	15.000 m ²
Superficie máxima ocupada por la edificación		10 % de la superficie total de la finca

* Siempre que cumplan con el artículo 12 del RSR y se acredite debidamente la necesidad de emplazamiento en ese suelo.

Aparte de lo establecido anteriormente, las condiciones edificatorias aplicables serán las siguientes:

Número máximo de plantas	1.p. baja
Altura máxima cerramientos verticales	4,50 m
Altura máxima cumbrera	6,00 m
Retranqueo mínimo a lindero	5,00 m
Retranqueo mínimo a eje de caminos o vías de acceso	15,00 m

Resolverán en el interior de la parcela el aparcamiento de vehículos quedando prohibidas las obras de pavimentación, exterior e interiormente, salvo las que resulten imprescindibles para el servicio de la explotación.

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

En caso de precisar construcciones complementarias para guardería de la instalación, estas cumplirán las mismas condiciones establecidas que para los almacenes vinculados a la actividad agrícola a excepción de su superficie que será del 10 % de la ocupada en el uso principal.

Categoría 4.ª: Otras instalaciones.

Otras instalaciones de generación de energía renovable se regirán por las condiciones urbanísticas generales definidas en este Plan y por la correspondiente ITP, y por las resoluciones motivadas de autorización dictadas por la administración competente (Ayuntamiento, Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente, etc.).

Se cumplirá la Ley 1/1994, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras así como el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y el DB SUA del CTE.

CAPÍTULO 5.- NORMAS APLICABLES AL SUELO RÚSTICO DE RESERVA

Artículo 62.- RÉGIMEN Y REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO DE RESERVA (OE)

1.- IDENTIFICACIÓN

El suelo del término municipal de Salobre que no se ha clasificado como suelo urbano ni como suelo rústico no urbanizable de especial protección se clasifica como suelo rústico de reserva. En los planos de ordenación del Documento n.º 4 se puede ver esta delimitación.

2.- CONDICIONES DE USO

El Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Salobre permite en el Suelo Rústico de Reserva los siguientes usos, actividades, actos y construcciones asociadas (de acuerdo a lo establecido en el artículo 11 del RSR y en el Título III de las presentes normas).

USOS PERMITIDOS:

1. Usos asociados al sector primario
2. Uso residencial familiar
3. Usos dotacionales de titularidad pública
4. Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada

USOS PROHIBIDOS: Ninguno

Las condiciones de uso, edificación, actos, actividades, superficie mínima de la finca, superficie máxima de la edificación, tipología, etc. permitida para cada uno de los usos viene descrita en el capítulo anterior.

Las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, deben cumplir unas condiciones y requisitos de cumplimiento inexcusable que vienen indicadas en los artículos 14, 16 y 17 del RSR, con independencia de que requieran además calificación urbanística.

En todo momento se deberá asegurar la preservación de carácter rural de esta clase de suelo y la no forma-

ción en él de núcleos de población, así como la adopción de medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

3.- LICENCIA MUNICIPAL

Precisarán para su legitimación licencia municipal las actividades, usos, actos y construcciones que vayan a realizarse en suelo rústico de reserva, que se determinen en los artículos 39 del RSR, y en los artículos 54, 160 a 169 del TRLOTAU.

4.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SRR

Las obras que requieran calificación urbanística previa a la licencia municipal en el suelo rústico de reserva, estarán a lo dispuesto en la normativa autonómica vigente.

5.- ACTUACIONES URBANIZADORAS EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA

Las actuaciones urbanizadoras en el Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Salobre estarán a lo dispuesto en el ART. 153 del RP.

CAPÍTULO 6.- NORMAS APLICABLES EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Artículo 63.- SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN. CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS (OE)

En el término municipal de Salobre, el suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP) se divide en las siguientes categorías y subcategorías, de acuerdo a lo establecido en los artículos 4 y 5 del RSR:

– Suelo rústico no urbanizable de Protección Ambiental, Natural, Cultural, Paisajística o de Entorno (SRNUEP-PA)

· Suelo rústico no urbanizable de especial protección: Categoría ambiental subcategoría ambiental (SRNUEP-PAA).

· Suelo rústico no urbanizable de especial protección: Categoría ambiental subcategoría natural (SRNUEP-PAN).

· Suelo rústico no urbanizable de especial protección: Categoría ambiental subcategoría cultural (SRNUEP-PAC).

– Suelo rústico no urbanizable de protección estructural (SRNUEP-PE)

· Suelo rústico no urbanizable de especial protección: Categoría estructural subcategoría agrícola (SRNUEP-PEA).

– Suelo rústico no urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRNUEP-PI).

· Suelo rústico no urbanizable de especial protección: Categoría infraestructuras y equipamientos (SRNUEP-PIE).

En los apartados y artículos posteriores de este capítulo vienen desarrolladas las distintas Normas de Protección del suelo identificado en cada una de las categorías y subcategorías, e identificados los distintos parajes del término municipal a los que son de aplicación.

Para cada Norma de Protección se establece unas condiciones de uso y unas condiciones de la edificación, que se encuentran basadas respectivamente en lo determinado en los títulos III y IV de las presentes Normas Urbanísticas, para el suelo rústico.

En todo caso y para todas las categorías, solo se autorizarán aquellos usos que, además de cumplir los requisitos del artículo 12 del RSR, sean autorizados expresamente por el Ayuntamiento y por la administración titular del bien demanial afectado (que podrán imponer limitaciones y condicionantes a las obras, exigir la entrega de estudios, informes y documentación adicional, y/o iniciar un procedimiento de inspección y control). Sin embargo, no será necesaria autorización expresa por parte de ninguna administración para desarrollar el uso 1.a. del artículo 11 del RSR.

Las “claves” utilizadas se corresponden con los usos definidos en el artículo 11 del RSR.

Artículo 64.- CONDICIONES GENERALES PARA TERRENOS QUE CORRESPONDAN A VARIAS CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS (OE):

Cuando un terreno se encuentre incluido en varias de las categorías definidas para el suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP-PA, SRNUEP-PE Y SRNUEP-PI) se cumplirá lo siguiente:

- solo se permitirá un uso si está permitido en todas de las categorías en las que se encuentre incluido.



- En todo caso y para todas las categorías, solo se autorizarán aquellos usos que, además de cumplir el artículo 12 del RSR, sean autorizados expresamente por el Ayuntamiento y por todas las administraciones competentes del bien demanial afectado (que podrán imponer limitaciones y condicionantes a las obras, exigir la entrega de estudios, informes, documentación adicional, y/o iniciar un procedimiento de inspección y control).

Cuando un terreno pueda corresponder a varias subcategorías de las establecidas para el suelo identificado en la categoría de rústico no urbanizable de especial protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno (SRNUEP-PA), prevalecerá (aunque no excluirá) la de mayor rango de protección, con el siguiente orden de preferencia:

Ambiental > Natural > Cultural > Paisajística

No obstante se cumplirá lo establecido en el primer párrafo de este artículo, para todas las subcategorías.

Artículo 65.- REGIMEN Y REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL, NATURAL, CULTURAL, PAISAJÍSTICA O DE ENTORNO (OE)

1.- NORMA DE APLICACIÓN AL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL: SRNUEP-PAA

1.1.- DEFINICIÓN

Será de aplicación a todos los bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección que tengan un alto valor debido a sus características ambientales.

1.2.- IDENTIFICACIÓN

Esta Norma de Protección es de aplicación en el término municipal de Salobre a las siguientes zonas:

DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

El término municipal de Salobre cuenta con varios cauces públicos:

- Río Salobre
- Río Ojuelo
- Río Crucetas

Pero esta protección se amplía a otros cauces tributarios de estos últimos, ya sean permanentes o no.

A excepción del río Salobre y del río Angorrilla, se incluyen como suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental, los terrenos comprendidos entre las líneas de policía de cada uno de los cauces de todos los cursos fluviales, permanentes o estacionales, y embalses que existen en el término municipal de Salobre, junto a sus zonas de protección. Su zona de protección será de 100 m (zona de policía) de anchura a ambos márgenes del cauce y a lo largo de todo su recorrido.

El río Salobre, dado que cruza el núcleo urbano de Salobre, y el río Angorrilla que pasa junto al núcleo de Reolid, es de aplicación la disposición adicional primera del RSR. Se ha realizado el Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas del mismo a su paso por el núcleo urbano, delimitando la anchura de banda contigua al río, resultado del estudio realizado.

DOMINIO PÚBLICO PECUARIO

El término municipal de Salobre es cruzado por una vía pecuaria: “Vereda del Camino de Andalucía”, con una anchura legal de 20,89 m. Se incluye una franja de 5 m adyacente a cada lado de la vía. Es de aplicación la Ley 3/1.995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias. La superficie ocupada por la vía pecuaria, junto con la franja de protección de 5 m a ambos lados de la misma se ha clasificado como suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental, según el RSR.

1.3.- CONDICIONES DE USO

· **DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO**

Dentro del grupo de usos característicos para el suelo rústico definidos en el título III de las presentes normas, en la zona de dominio público y en su zona de policía definidas ambas como suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental en la subcategoría de protección ambiental, se podrán permitir o prohibir los siguientes usos.

La regulación de usos se realizará de manera diferenciada en cada una de las siguientes zonas:

- Zona de servidumbre.
- Zona de policía.

i. **ZONA DE SERVIDUMBRE**

USOS PERMITIDOS:



1. Usos asociados al sector primario:

d) Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.

Se permitirán los actos no constructivos descritos.

3. Uso dotacional de titularidad pública.

b) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

Estos usos se permitirán siempre que sean necesarios para el aprovechamiento, la mejora, y mantenimiento del propio cauce.

Todos estos elementos permitidos, será necesario justificar previamente que es precisa su localización en este suelo.

Se permitirán estos usos siempre y cuando se ajuste a lo definido en el artículo 7 del RDPH.

En cualquier caso todo uso o actividad que se quiera implantar deberá estar autorizada por el organismo competente.

USOS PROHIBIDOS:

Los restantes.

ii. ZONA DE POLICÍA

USOS PERMITIDOS:

1. Usos asociados al sector primario:

a) Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.

Se permitirán cualquier tipo de acto no constructivo necesario para la propia explotación de las fincas existentes en esos terrenos.

3. Usos dotacionales de titularidad pública

a) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes

Se permitirán siempre que sea necesaria su ubicación en la misma para permitir el propio desarrollo de estas infraestructuras, siempre y cuando no afecten al cauce.

b) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

Se permitirán siempre que sean necesarios para el aprovechamiento, la mejora, y mantenimiento del propio cauce. Se permitirán elementos subterráneos tipo tuberías, colectores, etc. que sean necesarios para el servicio público de abastecimiento y saneamiento de la población.

c) Elementos pertenecientes al sistema energético, del tipo redes de transporte y distribución.

Se permitirán siempre que sean necesarios para el desarrollo de este tipo de actividades por su utilidad pública y no afectan al cauce público.

d) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

Estos elementos igualmente se permitirán siempre y cuando su paso sea necesario por el uso público de la red de telecomunicaciones.

Se permitirán estos usos siempre y cuando se ajuste a lo definido en los artículos 9, 10 y 11 del RDPH.

Todos estos elementos permitidos, será necesario justificar previamente que es precisa su localización en este suelo.

USOS PROHIBIDOS:

Los restantes.

· DOMINIO PÚBLICO PECUARIO

Dentro del grupo de usos característicos para el suelo rústico definidos en el título III de las presentes normas, en la zona de dominio público pecuario y su zona de protección definidas ambas como suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental, serán de aplicación los siguientes usos:

USOS PERMITIDOS:

En la franja de ancho legal de la vía pecuaria, no se permite ningún uso, salvo los que el propio organismo competente considere necesario para el mantenimiento y conservación de la misma.

En la franja de 5 m de protección a cada lado de la misma se permiten:

1. Usos asociados al sector primario:

a) Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.

Se permitirán estos actos no constructivos, siempre y cuando se ajusten a lo establecido en el artículo 28 de la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha, siendo estos actos simplemente labores agrícolas para la propia explotación de la finca.

3. Usos dotacionales de titularidad pública

a) Elementos fijos de sistema viario de comunicaciones y transportes

Estos elementos se permitirán siempre y cuando sean necesarios para la propia vía, como por ejemplo señalización, casetas de la propia vía, etc.

b) Elementos de ciclo hidráulico, incluida la captación y redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

Estos elementos se permitirán, siempre y cuando sean instalaciones subterráneas que crucen la vía, es decir pasos subterráneos tipo tuberías, colectores, etc. que sean necesarios para el servicio público de abastecimiento y saneamiento de la población.

c) Elementos del sistema energético del tipo redes de transporte y distribución.

Estos elementos se permitirán siempre y cuando sean redes de transporte y distribución que crucen la vía, y sean necesarios para el uso de utilidad pública de una infraestructura de ciclo energético necesaria para el municipio.

d) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

Estos elementos igualmente se permitirán siempre y cuando sean redes que crucen la vía y sea necesario el paso de los mismos por la misma para el uso público de una red de telecomunicaciones.

Todos estos elementos permitidos, será necesario justificar previamente que es precisa su localización en este suelo.

Se tendrá en cuenta en todo caso lo establecido en la Ley de Vías Pecuarias.

USOS PROHIBIDOS:

Los restantes.

En cualquier caso todo uso o actividad que se quiera implantar deberá estar autorizada por el organismo competente.

1.4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Deberán cumplir las condiciones generales de la edificación para los usos permitidos descritas en el capítulo 3 del título VI de las presentes Normas Urbanísticas de Ordenación.

2.- NORMA DE APLICACIÓN AL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN NATURAL: SRNUEP-PAN

2.1.- DEFINICIÓN

Será de aplicación a todos los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas por el alto valor natural que poseen, y a los terrenos que presenten Hábitats y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial, las formaciones boscosas naturales, los montes catalogados de utilidad pública, las zonas que se indiquen en los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, y las áreas en que deba garantizarse la conservación del hábitat de especies amenazadas.

2.2.- IDENTIFICACIÓN

Esta Norma de Protección es de aplicación en el término municipal de Salobre a las siguientes zonas:

• Red de Áreas Protegidas de Castilla-La Mancha:

- ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS:

• Microrreserva Estrecho del Hocino, declarado Espacio Natural a través del Decreto 321/2003, de 23 de diciembre.

- RED NATURA 2000:

• LIC “Sierras de Alcaraz y de Segura y Cañones del Segura y del Mundo”.

• LIC “Sierra del Relumbrar y estribaciones de Alcaraz”.

• ZEPA “Sierras de Alcaraz y de Segura y Cañones de Segura y del Mundo”.

- AREAS CRÍTICAS

- Área Crítica de Flora: Coincya Rupestres (Decreto 237/1999).
 - Área Crítica de Fauna: Águila Perdicera.
 - Hábitats y elementos geomorfológicos de protección especial según la Ley 9/1999, de Castilla-La Mancha:
 - Hábitats: Galerías fluviales arbustivas y Saucedas.
 - Elementos Geomorfológicos de protección especial: Gargantas.
 - Hábitat de interés comunitario:
 - Crataego monogynae-Quercetum cocciferae.
 - Berberido hispanicae-Quercetum rotundifoliae.
 - Pyro bourgaeanae-Quercetum rotundifoliae.
 - Salicetum neotrichae.
 - Poo bulbosae-Astragaleto sesamei.
 - Paeonio coriacea-Quercetum rotundifoliae.
 - Fumano paradoxae-Thymetum sabulicolae.
 - Daphno latifoliae-Aceretum granatensis.
 - Hyperico caprifolii-Schoenetum nigricantis.
 - Montes de utilidad pública:
 - Monte de utilidad pública n.º 58: “Dehesa del Ojuelo”.
 - Monte de utilidad pública n.º 59 : “Picarazos”.
- Será de aplicación la Ley 43/2003 de 21 de noviembre de Montes.
- Especies amenazadas de fauna:
 - Águila Perdicera, Águila Real y Lince Ibérico.

2.3.- CONDICIONES DE USO

Dentro del grupo de usos característicos para el suelo rústico definidos en el título III de las presentes normas, en las zonas donde se incluyen los terrenos identificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental en la subcategoría de protección natural, serán de aplicación los siguientes usos:

USOS PERMITIDOS:

* HÁBITAT Y ELEMENTOS GEOMORFOLÓGICOS:

En la zona en la que existen hábitat y elementos geomorfológicos no se permite ninguno de los usos definidos.

* HÁBITAT DE INTERÉS COMUNITARIO:

En la zona en la que existen hábitat de interés comunitario no se permite ninguno de los usos definidos.

* MONTE DE UTILIDAD PÚBLICA:

En los terrenos en los que se sitúa el monte de utilidad pública, se permitirán los siguientes usos:

1. Usos asociados al sector primario:

a) Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.

Se permitirán cualquier tipo de acto no constructivo, en el caso de existir fincas de uso agrícola o forestal y la propia naturaleza del suelo requiere de estos actos para su mantenimiento como zona natural.

3. Usos dotacionales de titularidad pública

a) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes.

Se permitirán siempre que sean necesarios para permitir el propio desarrollo de estas infraestructuras por su propio interés público.

b) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

Se permitirán elementos subterráneos tipo tuberías, colectores, etc. que sea necesario su emplazamiento o cruce por la zona del monte protegido, para dar servicio público de abastecimiento y/o saneamiento de la población.

c) Elementos pertenecientes al sistema energético, del tipo redes de transporte y distribución.

Se permitirán siempre que sea necesaria su ubicación en estos terrenos justificándose la misma para el desarrollo energético público adecuado del municipio.

d) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

Estos elementos se permitirán siempre y cuando sean redes públicas necesarias para dar servicio de telecomunicación.

*** ZONAS SENSIBLES:**

En la zona donde se localiza el LIC Y ZEPA “Sierra del Relumbrar y estribaciones de Alcaraz” y “Sierras de Alcaraz y de Segura y Cañones del Segura y del Mundo” solo se permitirán los siguientes usos:

a. Usos asociados al sector primario:

a) Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.

Se permitirán cualquier tipo de acto no constructivo ya que la propia naturaleza del suelo lo requiere para su mantenimiento como zona natural de agrado para las propias aves.

b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

Se permitirán entendiendo que estas instalaciones son justificadamente necesarias para la explotación de los terrenos de uso agrícola.

c) 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.

Estas edificaciones se permitirán siempre y cuando sean necesarias para la propia explotación, a efectos de vigilancia, mejor aprovechamiento del suelo y mantenimiento de la zona.

3. Usos dotacionales de titularidad pública:

a) Elementos fijos de sistema viario de comunicaciones y transportes

Se permitirán por ser necesarios para permitir el propio desarrollo de estas infraestructuras y por su propio interés público.

b) Elementos de ciclo hidráulico, incluida la captación y redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

Se permitirán si se justifica que su ubicación en estos terrenos es necesaria por su propio interés público.

c) Elementos del sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

Estos elementos se permitirán siempre y cuando sean necesarios por su propia utilidad pública y quede demostrado la no afección a las aves.

d) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

Al igual que el resto, estos elementos se permitirán siempre y cuando sean necesarios por su propia utilidad pública y quede demostrado la no afección a las aves.

g) Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

Se permitirán este tipo de equipamientos siempre y cuando sean necesarios para la propia protección de la zona, como por ejemplo para la creación de aulas de la naturaleza, observatorios de aves, etc.

4. Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.

b. Usos terciarios:

b.2.) Usos hosteleros y hoteleros:

Se permitirán siempre que estén vinculados al medio y turismo rural, o al estudio de las aves de la zona, aplicando unas condiciones estéticas propias del medio en que se pretende ubicar, pretendiendo integrarse lo más posible al medio rural.

b.3.) Uso recreativo

Se permitirá ese uso, siempre y cuando estén supeditadas a Aulas de la Naturaleza, observatorios, etc. siempre para ocio educativo.

c. Usos dotaciones de equipamientos de titularidad privada:

c.1.) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

Se permitirán si se justifica que su ubicación en estos terrenos es necesaria en los mismos para otras actividades realizadas en la misma.



c.2) Elementos del sistema energético en todas su modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

Igualmente se permitirá si se justifica que estos elementos son necesarios para el desarrollo de otras actividades permitidas en esta zona.

c.3) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

Se permitirán si se justifica que su ubicación en estos terrenos es necesaria en los mismos para dar redes a otras actividades realizadas en la misma.

c.5) Elementos fijos de sistema viario de comunicaciones y transportes.

Se permitirán siempre que se justifique que son necesarios para el propio sistema viario existente en esta zona.

c.8) Otros equipamientos

Se permitirán este tipo de equipamientos siempre y cuando sean necesarios para la propia protección de la zona, como por ejemplo para la creación de aulas de la naturaleza, observatorios de aves, etc.

En cualquier caso todo uso o actividad que se quiera implantar deberá estar autorizada por la Administración titular competente.

Aun cuando lo autorice la Consejería competente en esa materia, esta podrá exigir establecer medidas concretas para garantizar la protección del medio y la sostenibilidad de la actuación.

Todos estos elementos permitidos, será necesario justificar previamente que es precisa su localización en este suelo.

*** FORMACIONES BOSCOSAS DE VEGETACIÓN NATURAL:**

En estos terrenos en los que se tendrá en cuenta lo establecido en cuanto a protecciones y limitaciones en la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.

1. Usos asociados al sector primario:

a) Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.

Se permitirán cualquier tipo de acto no constructivo, en el caso de existir fincas de uso agrícola o forestal, ya que en esos casos la propia naturaleza del suelo requiere de estos actos para su aprovechamiento y mantenimiento como zona natural o para la propia explotación de la finca.

b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

Se permitirán siempre que sean justificadas por la necesidad ineludible de explotación de las masas boscosas naturales.

c) Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos. En particular se permitirán:

Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.

Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

No se permitirán edificaciones adscritas al sector primario como granjas u otras instalaciones ganaderas.

Estas edificaciones se permitirán si se justifica que son necesarias para la propia explotación y para el aprovechamiento de uso forestal, así como para las funciones de vigilancia, custodia, etc. En todo caso estas edificaciones se situarán en la zona menos productiva del terreno.

3. Usos dotacionales de titularidad pública

Se permitirán los usos descritos a continuación, siempre y cuando se justifique que es precisa su localización en este suelo, por ser necesarios para permitir el propio desarrollo de infraestructuras y por su propio interés público.

a) Elementos fijos de sistema viario de comunicaciones y transportes.

Se permitirán por ser necesarios para permitir el propio desarrollo de estas infraestructuras y por su propio interés público.

b) Elementos de ciclo hidráulico, incluida la captación y redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

Se permitirán siempre y cuando su objetivo sea dar servicio público de abastecimiento y/o saneamiento de la población.

c) Elementos del sistema energético como redes de transporte y distribución.

Se permitirán siempre que sea necesaria su ubicación en estos terrenos justificándose la misma para el desarrollo y mantenimiento energético adecuado del municipio.

d) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

Al igual que el resto, estos elementos se permitirán siempre y cuando sean necesarios por su propia utilidad pública.

USOS PROHIBIDOS:

Los no definidos como permitidos y todos aquellos usos prohibidos por el correspondiente instrumento de gestión y conservación del patrimonio medioambiental, o no autorizables por el órgano competente.

En cualquier caso todo uso o actividad que se quiera implantar en cualquiera de estas zonas deberá estar autorizada por el organismo competente.

2.4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Deberán cumplir las condiciones generales de la edificación para los usos característicos, permitidos y condicionados descritas en el capítulo 3 del título VI de las presentes Normas Urbanísticas.

3.- NORMA DE APLICACIÓN AL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CULTURAL: SRNUEP-PAC

3.1.- DEFINICIÓN

Esta Norma es de aplicación para los terrenos situados en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los que se señala la existencia de Parques Arqueológicos, zonas arqueológicas (incluidas las industriales) y Sitios Históricos, así como los que se delimiten en la Carta Arqueológica bien por formar parte de las tierras circundantes de otros elementos del patrimonio histórico y etnológico declarados Bienes de Interés Cultural (tales como molinos de viento y otras manifestaciones de la arquitectura popular, como los silos, bombos, ventas y arquitectura negra de más de cien años de antigüedad), bien por presentar valores culturales de importancia.

3.2.- IDENTIFICACIÓN

En el término municipal de Salobre se aplica esta Norma a los terrenos situados en suelo rústico en los que se localizan:

- Los ámbitos de protección arqueológica y
- El Patrimonio Etnográfico e Industrial

Identificados todos ellos en la Carta Arqueológica (CA) o también llamada “Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico en el Planeamiento Urbanístico de Salobre” (incluida como anexo al Doc. n.º 6) por formar parte del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha según la Ley 4/1990.

3.3.- CONDICIONES DE USO

CONDICIONES GENERALES:

La administración competente de estos bienes demaniales es la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, que deberá autorizar expresamente cualquier uso en estas zonas.

Dicha administración, tras examinar la solicitud, la documentación incluida en la Carta Arqueológica, el uso pretendido, las características de las obras que se pretenden realizar, y la ubicación exacta de las mismas, podrá autorizar o no las obras.

Dicha resolución será motivada sobre el riesgo de destrucción del patrimonio, en especial, de los restos arqueológicos del subsuelo.

También podrá imponer la necesidad de aportar un estudio arqueológico más preciso, en los términos previstos en el artículo 21 de la Ley 4/1990 (modificado por la Ley 9/2007).

Adicionalmente, las obras que se pretendan realizar sobre inmuebles incluidos en el catálogo de bienes y espacios protegidos (CAT), respetarán las determinaciones normativas del mismo.

En especial, las construcciones que representen manifestaciones de la arquitectura popular e inmuebles de interés histórico-artístico podrán ser restauradas, recuperadas o reformadas (siempre que mantengan las características que le son propias), en virtud de la disposición adicional 6.ª del RSR, pudiendo no aplicarse las condiciones de superficie mínima de la finca o superficie máxima de ocupación, entre otros requisitos.

USOS PERMITIDOS:

1.a) “Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados”.

Se permitirán cualquier tipo de acto no constructivo ya que los ámbitos comprenden gran parte de suelo y la propia naturaleza del suelo requiere de sus labores básicas para su mantenimiento o explotación de la finca.

1.b) “Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras”.

Se permitirán entendiendo que estas instalaciones son justificadamente necesarias para la explotación de los terrenos de uso agrícola.

1.c) “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”.

Se permitirá este uso únicamente en edificaciones preexistentes, en las que se podrán autorizar todo tipo de obras de conservación y reforma, pero no de ampliación o nueva planta. En cualquier caso las obras autorizadas deberán informarse favorablemente por el órgano competente en materia de protección del patrimonio.

Se entiende que un uso que se desarrolla sobre una edificación existente es perfectamente compatible con los restos arqueológicos que puedan existir en el subsuelo.

2) “Uso residencial familiar”

Se permitirá este uso únicamente en edificaciones preexistentes, en las que se podrán autorizar todo tipo de obras de conservación y reforma, pero no de ampliación. En cualquier caso las obras autorizadas deberán informarse favorablemente por el órgano competente en materia de protección del patrimonio.

Se entiende que un uso que se desarrolla sobre una edificación existente es perfectamente compatible con los restos arqueológicos que puedan existir en el subsuelo.

3) “Usos dotacionales de titularidad pública”

Todos los usos asociados al sistema viario de comunicaciones, ciclo hidráulico, sistema energético, telecomunicaciones, etc. de titularidad pública, se permitirán por ser necesarios para permitir el propio desarrollo, mantenimiento y mejora de estas infraestructuras y por su propio interés público. En cualquier caso las obras autorizadas deberán informarse favorablemente por el órgano competente en materia de protección del patrimonio.

4) “Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada”, excepto la subclave “actividades extractivas y mineras”.

Se permitirán estos usos únicamente en edificaciones preexistentes, en las que se podrán autorizar todo tipo de obras de conservación y reforma, pero no de ampliación. En cualquier caso las obras autorizadas deberán informarse favorablemente por el órgano competente en materia de protección del patrimonio.

Se entiende que un uso que se desarrolla sobre una edificación existente es perfectamente compatible con los restos arqueológicos que puedan existir en el subsuelo.

USOS PROHIBIDOS:

Los restantes.

Queda prohibido todo tipo de obras de paso, obras de tendidos aéreos o subterráneas, obras de demolición, obras de provisión de servicios como agua, saneamiento, telefonía, etc. o cualquier tipo de obra de conservación o mantenimiento de estas o cualquier tipo de actuaciones en los terrenos en los que se localiza este tipo de suelo, que afecten o supongan riesgo de pérdida o daño de las características actuales de la zona, sin el permiso del organismo competente.

Artículo 66.– RÉGIMEN Y REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS (OE)

1.– NORMA DE APLICACIÓN AL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS: SRNUEP-PIE

1.1.– DEFINICIÓN

Corresponden a esta categoría aquellos suelos en los que es necesaria la preservación de su funcionalidad por razón de su carácter de albergar o construir algún tipo de infraestructuras o equipamientos.

En Salobre encontramos las siguientes infraestructuras o equipamientos en suelo rústico:

- Carreteras:

- Autovía de Albacete-Linares A-32
- Carretera Nacional N-322

- Carretera Autonómica CM-412
- Carretera comarcal CV-25
- Ferrocarriles:
- Línea férrea en desuso
- Líneas eléctricas
- Otros equipamientos: Cementerios de Salobre y Reolid

1.2.- CONDICIONES DE USO

Dentro del grupo de usos característicos para el suelo rústico definidos en el Título III de las presentes normas, en las zonas donde se incluyen los terrenos identificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras y equipamientos, serán de aplicación los siguientes usos:

• CARRETERAS Y VÍAS VERDES

Solo se clasifican como suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras (SRNUEP-PI) las zonas de dominio público y servidumbre. Los usos se regulan de manera diferenciada en cada una de las dos zonas.

En la zona delimitada por la línea de edificación y la zona de protección se estará a lo dispuesto en la legislación de carreteras.

ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

USOS PERMITIDOS:

3. Usos dotacionales de titularidad pública

a) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones.

En esta zona solo se permitirá los usos, actos o actividades dotacionales de titularidad pública, que sean imprescindibles por el servicio de interés general, tales como señalización, obras de paso, etc. siempre y cuando sean autorizados por la propia Administración titular de la vía.

En el caso de los usos: B) elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, c) elementos pertenecientes al sistema energético del tipo de redes de transporte y distribución y d) elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones, se permitirán siempre y cuando sean instalaciones aéreas (c y d) o subterráneas (b, c y d) que crucen la vía necesarios para prestar un servicio público.

Podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, gestión y conservación de la vía (Artículo 23.2. de Ley 9/90 de Carreteras y Caminos).

La Administración titular de la vía podrá autorizar obras o instalaciones cuando sean imprescindibles para la prestación de un servicio de interés general. Tampoco podrán autorizarse obras de ampliación o mejora en la zona de dominio público sin o fueren imprescindibles para el objeto pretendido (Art. 23.3).

USOS PROHIBIDOS:

Serán prohibidos todos los restantes.

ZONA DE SERVIDUMBRE

USOS PERMITIDOS:

1. Usos asociados al sector primario:

a) Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.

Se permiten actividades agrícolas (arar, labrar, etc.) siempre y cuando la finca de uso agrícola esté incluida en la zona de servidumbre, y la administración titular lo permita.

3. Usos dotacionales de titularidad pública

a) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones.

Se permitirán los elementos fijos que sean imprescindibles por el servicio de interés general, del tipo señalización, obras de paso, casetas o instalaciones de mantenimiento de la carretera, etc. siempre y cuando sean autorizados por la propia Administración titular de la vía.

En el caso de los usos: B) elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, c) elementos pertenecientes al sistema energético del tipo de redes de transporte y distribución y d) elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones, se permitirán siempre y cuando sean instalaciones aéreas (c y d) o subterráneas (b, c y d) que crucen la vía necesarios para prestar un servicio público.

La Administración titular solo podrá autorizar aquellas obras y usos que sean compatibles con la seguridad vial (art. 25.2).

Se permite los vallados y cerramientos siempre y cuando sea totalmente diáfano, sobre piquetas sin cimien-to de fábrica.

USOS PROHIBIDOS:

Serán prohibidos todos los restantes.

· CAMINOS

Solo se clasifican como suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras (SRNUEP-PI) la zona de dominio público que corresponde a los terrenos ocupados por estos y sus elementos funcionales.

Fuera de la zona de dominio público, se estará a lo establecido en la ordenanza específica que los regula.

En esta zona de dominio público, se permiten los usos dotacionales de titularidad pública (3) siguientes:

a) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones.

En esta zona solo se permitirá los usos, actos o actividades dotacionales de titularidad pública, que sean imprescindibles por el servicio de interés general, y estén directamente relacionadas con la construcción, gestión y conservación de la vía, tales como señalización, obras de paso, etc. siempre y cuando sean autorizados por la propia Administración titular de la vía.

En el caso de los usos: B) elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, c) elementos pertenecientes al sistema energético del tipo de redes de transporte y distribución y d) elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones, se permitirán siempre y cuando sean instalaciones aéreas (c y d) o subterráneas (b, c y d) que crucen la vía necesarios para prestar un servicio público.

En todo caso, se tendrán en cuenta los retranqueos mínimos establecidos en el título VI de las presente normas, para cada uno de los usos permitidos.

· RESTO DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS

USOS PERMITIDOS:

3. Usos dotacionales de titularidad pública.

a) Elementos fijos de sistema viario de comunicaciones y transportes

Se permitirán siempre que sean necesarios para permitir el desarrollo de este tipo de infraestructuras de interés público para dar acceso a los propios equipamientos e infraestructuras protegidos.

b) Elementos de ciclo hidráulico, incluida la captación y redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

Se permitirán si se justifica que su ubicación en estos terrenos es necesaria para el propio servicio de las infraestructuras y equipamientos.

c) Elementos del sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

Igualmente, estos elementos se permitirán siempre y cuando sean necesarios para dar servicio de utilidad pública a las infraestructuras y equipamientos.

d) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

Al igual que el resto, estos elementos se permitirán siempre y cuando sean necesarios por su propia utilidad pública.

g) Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales.

Se permitirán este tipo de equipamientos siempre y cuando impliquen la mejora, conservación, y mantenimiento de las infraestructuras y equipamientos incluidos en esta categoría de protección.

En todo caso, se permitirán los usos, actos o actividades dotacionales de titularidad pública descritos, que sean imprescindibles y justificados por el propio servicio de interés general que prestan.

4. Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada:

c) Usos dotacionales de equipamientos.

c.1.) Elementos pertenecientes al saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

Se permitirán si se justifica que su ubicación en estos terrenos es necesaria para el propio mantenimiento y mejora del equipamiento.

c.2) Elementos del sistema energético.

Se permitirán elementos del sistema energético necesarios para el propio funcionamiento del equipamiento o infraestructura.

c.3) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

Se permitirán si se justifica que su ubicación en estos terrenos es necesaria en los mismos para dar redes a los equipamientos e infraestructuras privadas existentes.

c.4) Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos

Se permitirán elementos necesarios para el tratamiento de los residuos de las infraestructuras incluidas en esta categoría.

c.5) Elementos fijos de sistema viario de comunicaciones y transportes.

Se permitirán siempre que se justifique que son necesarios para la comunicación adecuada de las infraestructuras incluidas en esta categoría.

c.8) Otros equipamientos

Se permitirán este tipo de equipamientos siempre y cuando impliquen la mejora, conservación, y mantenimiento de las infraestructuras y equipamientos incluidos en esta categoría de protección.

En todo caso, será el organismo titular del equipamiento concreto el que deberá autorizar los usos permitidos.

USOS PROHIBIDOS:

El resto.

1.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Deberán cumplir las condiciones generales de la edificación para los usos permitidos descritas en el título VI de las presentes Normas Urbanísticas.

TÍTULO VII: NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN

Este título VII, en su totalidad, incluye normas pertenecientes a la ordenación detallada (OD).

CAPÍTULO 1.- REGULACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 67.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

La ejecución de las determinaciones que el presente planeamiento prevé en lo referente a urbanización, se llevará a efecto mediante:

- Actuaciones urbanizadoras
- Obras públicas ordinarias
- Proyectos de urbanización

Artículo 68.- DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN

1.- ACTUACIONES URBANIZADORAS

Se encuentra regulado en los artículos 113 y siguientes del TRLOTAU.

1.1.- GASTOS DE URBANIZACIÓN

Los gastos de urbanización conforme al artículo 115 del TRLOTAU que corren a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de actuación son todos los correspondientes a los siguientes conceptos:

a) Obras de vialidad, comprensivas en todo caso de las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras; y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

b) Obras de saneamiento, inclusivas de las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de actuación.

c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de esta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, comunicación telefónica y cualquiera otra que estuvieran previstas por el planeamiento.

d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.

e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de urbanización y de parcelación.



f) Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluyendo el beneficio o la retribución empresarial del urbanizador.

g) Indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con este.

h) Cuando así se prevea expresamente en el planeamiento a ejecutar o en el Programa de Actuación, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de estas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos.

Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden al urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción por la Administración de las obras realizadas, son los correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el número anterior.

Los propietarios de los solares resultantes y el urbanizador tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, telefonía, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de estos no deba ser asumida por los usuarios. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

El municipio podrá aprobar, previa audiencia de los propietarios, la modificación de la previsión inicial de gastos de urbanización en el caso de aparición de circunstancias técnicas objetivas, cuya previsión por el urbanizador no hubiera sido posible con ocasión de la elaboración del proyecto de urbanización. La retasación de los costes no podrá suponer modificación o incremento en la cuantía del beneficio empresarial del urbanizador.

1.2.- LA GESTIÓN DIRECTA DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA

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

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

Tanto para reparcelación como expropiación, la Administración actuante podrá desarrollar la gestión utilizando alternativas organizativas explicadas en este documento.

Esta gestión viene regulada en el artículo 116 del TRLOTAU.

2.- OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS

Estas obras se realizarán por ejecución directa por parte de la Administración según lo establecido en los artículos 100 y 129 del TRLOTAU.

Son proyectos técnicos que tienen por objeto la ejecución de las obras aisladas no previstas en el planeamiento o aquellas que no sea preciso ni conveniente delimitar unidades de actuación urbanizadora.

Los sistemas generales (SG) serán ejecutados mediante este régimen.

3.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Los proyectos de urbanización son aquellos instrumentos técnicos que tienen por objeto detallar y programar, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos de su autor, las obras de urbanización para llevar a la práctica todas las determinaciones previstas en este Plan de Delimitación de Suelo Urbano y cuyo desarrollo se realiza a través de unidades de ejecución. Estos vienen regulados en el artículo 111 del TRLOTAU.

También tendrán la consideración de proyectos de urbanización aquellos que se redacten para la ejecución íntegra de todas las determinaciones que se contengan en los Planes Parciales, Planes Especiales y en su caso de los Estudios de Detalle, en relación con las determinaciones correspondientes a espacios libres.

Los proyectos de urbanización contendrán todas las obras de urbanización, o solamente algunas de ellas, cuando las mismas constituyan todas las que estuviesen previstas en el instrumento de planeamiento que dichos proyectos desarrollen y ejecuten.

Los proyectos de urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación, ni podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. Cuando las adaptaciones supongan alteración que desvirtúe las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo afectado, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del planeamiento.

TÍTULO VIII: NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES

CAPÍTULO 1.- REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 69.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

La ejecución de las determinaciones que el presente planeamiento prevé en lo referente a edificación, se llevará a efecto mediante:

- Actuaciones edificatorias
- Proyectos de edificación

Artículo 70.- ACTUACIONES EDIFICATORIAS

Son aquellas que tienen por objeto un único solar o una sola parcela para su edificación, con realización previa o simultánea de las necesarias obras de urbanización para que adquiera la condición de solar. Estas actuaciones se realizarán siempre en suelo urbano consolidado y sujeto al régimen del artículo 69 del TRLOTAU.

Artículo 71.- PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Se entiende como proyecto de edificación aquel que contiene todas las determinaciones generales y particulares que se fijan en las “Condiciones Generales de la Edificación” de estas Normas Urbanísticas, y demás disposiciones sectoriales de ámbito municipal o supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

Las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.

1.1.- OBRAS EN LOS EDIFICIOS

Son aquellas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo tendrán carácter general, parcial o puntual.

Se incluyen, dentro de las obras en los edificios los siguientes tipos, que podrán representarse individualmente o asociados entre sí:

a) Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original. Dicha situación o estado original se encontrará suficientemente documentado. Podrá comprender, asimismo las obras complementarias que coadyuven a dicho fin.

b) Obras de conservación: Son aquellas cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución.

c) Obras de consolidación: Son aquellas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

d) Obras de rehabilitación: Serán consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato, o la redistribución o alteren sus características morfológicas y distribución interna. Comprendidas dentro de la rehabilitación se encuentra:

d.1) Obras de acondicionamiento: Son aquellas que mejoran las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte del mismo mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución de su espacio interno, no pudiendo variar el número de viviendas locales existentes, sin intervenir sobre las características morfológicas o estructuras portantes, ni alterar la envolvente del edificio. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes, siempre que así lo contemple la normativa específica de aplicación.

d.2) Obras de reestructuración: Son aquellas que afectan a sus condiciones morfológicas, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes. Se someterán a las condiciones de obra de nueva edificación. Puede ser:

d.2.1) Reestructuración parcial: Aquellas obras que incluyen alguno de los siguientes puntos:

(1) Cambios en la distribución mediante la apertura puntual de huecos de paso en muros.

(2) El cumplimiento de la Normativa contra incendios mediante la construcción de pasos y vías de evacuación.

(3) La instalación de ascensores.

(4) Construcción de entreplantas.

(5) Cobertura y forjado de patios cerrados de dimensiones inferiores al cincuenta por ciento (50 %) de las establecidas en la norma de aplicación.

(6) Demolición y nueva construcción de núcleos de comunicación vertical.

(7) Aperturas a patios o incremento del espacio libre de parcela, de acuerdo con las dimensiones establecidas por la Ordenanza tipológica de aplicación para los edificios no catalogados.

(8) La ejecución de estas obras de reestructuración parcial queda siempre condicionada al cumplimiento de las condiciones específicas de catalogación y a no sobrepasar edificabilidad máxima permitida.

d.2.2) Reestructuración general: Tendrán este carácter todas aquellas obras en los edificios que excedan de lo anteriormente expuesto, siendo consideradas de reestructuración total en el caso de vaciado del edificio con mantenimiento de fachada recayente a vía o a espacio libre de uso público.

e) Obras exteriores: Son las obras que afectan, de forma puntual o limitada, a las fachadas y cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior sin afectar la volumetría. Comprende la modificación de huecos, ritmos, tratamientos o materiales, la sustitución de los elementos de cierre o sus materiales, la sustitución de los elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates.

1.2.- OBRAS DE DEMOLICIÓN

Son aquellas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo por lo que se dividen en:

a) Demolición total: Cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.

b) Demolición parcial: Cuando solamente se elimine parte de una edificación.

Se permitirán solo si los edificios de la misma parcela y adyacentes pueden seguir funcionando independientemente, con normalidad, y sin causarles ningún perjuicio que no sea subsanable. El coste de subsanación y reparación de los daños ocasionados fortuitamente a otras instalaciones o construcciones durante la demolición corresponderá al responsable de la demolición.

1.3.- OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

Comprenden los siguientes tipos de obra:

a) Obras de sustitución: Son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.

b) Obras de nueva planta: Son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.

c) Obras de ampliación: Son aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construido.

d) Obras especiales: Son aquellas obras de características particulares que solo se pueden realizar en el caso de sean exigidas por la propia Normativa aplicable, estableciéndose dos grupos:

- Obras de reconstrucción: Son las que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente sus características morfológicas. Solo se contemplan este tipo de obras en edificios sometidos a algún régimen de protección que las exija, quedando exentas del cumplimiento de las condiciones de nueva planta que las imposibiliten, aunque no de las de seguridad.

- Obras de recuperación tipológica: Son aquellas obras de nueva edificación que deben realizarse de acuerdo con un modelo tipológico preestablecido por el planeamiento.

Estas obras vendrán impuestas en la normativa correspondiente, según casos específicos.

CAPÍTULO 2.- LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 72.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL



Están sujetos a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular:

- a) Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de reparcelación
- b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
- c) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.
- e) Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.
- f) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
- g) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- h) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- i) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los de abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivos, sin que los simples surcos para labores agrícolas tengan tal consideración.
- j) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- k) La instalación de centros de tratamiento o instalaciones de depósito o transferencia de toda clase de residuos.
- l) El cerramiento de fincas, muros y vallados.
- m) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- n) La ubicación de casas prefabricadas instalaciones similares, provisionales permanentes.
- o) La instalación de invernaderos.
- p) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- q) Las instalaciones que afecten al subsuelo.
- r) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- s) Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.
- t) Los proyectos y actividades que deben someterse a Evaluación Ambiental según determinan las siguientes leyes:
 - Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha.
 - Ley 9/2006, de 28 de abril, de Evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente.
 - RDL 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación del Impacto Ambiental.
 - RD 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del RDL 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación del Impacto Ambiental.
 - Ley 9/1999, de 12 de junio de 1999, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha; en concreto, lo dispuesto en los artículos 13 y 16 para la concesión de determinadas licencias o autorizaciones de ámbito municipal y lo dispuesto en el anexo II en cuanto a la evaluación de determinadas actividades en zonas sensibles.

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

Todo acto de aprovechamiento y uso del suelo no incluido entre estos, deberá quedar sujeto al régimen de comunicación previa, tal y como marca el artículo 157 y siguientes del TRLOTAU.

Artículo 73.– ACTOS SUJETOS A LICENCIA DE USOS Y ACTIVIDADES

Están sujetos a la obtención de licencia de usos y actividades, si perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, las obras y actos de uso del suelo establecidas en el artículo 169 y siguientes del TRLOTAU. También se indica los procedimientos, plazos y trámites a seguir, al igual que el contenido de estas licencias y la responsabilidad de los técnicos redactores de proyectos.

Artículo 74.– NORMATIVA APLICABLE

1. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

En todo expediente de concesión de licencia constará informe técnico suscrito por lo servicios técnicos municipales.

2. RESOLUCIÓN DE LICENCIAS

Las licencias se otorgarán según las previsiones y determinaciones del TRLOTAU y lo establecido sobre uso del suelo y edificaciones en las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano, así como las establecidas en los distintos planes que lo desarrollen.

La motivación de la denegación de las licencias deberá estar fundada en el incumplimiento del Plan, el TRLOTAU, la legislación específica aplicable, o de cualquiera de los requisitos formales que debe contener el proyecto o la solicitud.

Cuando la obra o edificación requiera la previa urbanización y los terrenos de cesión obligatoria y gratuita no se hubieran entregado a la Administración, no puede otorgarse la licencia de edificación hasta que se cumplan los deberes de cesión de terrenos y costeamiento de la urbanización que legalmente procedan.

3. RESPONSABILIDAD DERIVADA DEL EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD AUTORIZADA POR UNA LICENCIA

El otorgamiento de licencias no implica responsabilidad del Ayuntamiento por los daños o perjuicios que pudieran producirse por motivo de las actividades realizadas en virtud de las mismas.

Artículo 75.– REQUISITOS GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN

El ejercicio de la facultad edificatoria estará sometido al cumplimiento de las previsiones contenidas en este Plan de Delimitación de Suelo Urbano y al cumplimiento de propietarios y promotores de las obligaciones urbanísticas legalmente exigibles.

No se autorizará obra o construcción alguna contraria a las previsiones de este Plan por silencio administrativo.

Artículo 76.– CAMBIO DE USO

Para que sea autorizado el cambio de uso de una edificación ya construida se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que quede justificada la adecuación del nuevo uso al planeamiento urbanístico. Según los informes técnicos el Ayuntamiento acordará concesión o denegación de la licencia.

Artículo 77.– DOCUMENTACIÓN EXIGIBLE

Según el tipo de obra a realizar se incorporará, junto con la solicitud de licencia, los siguientes documentos:

Obras o proyectos de urbanización:

Si son para el desarrollo íntegro de las previsiones de este Plan de Delimitación de Suelo Urbano se elaborarán proyectos de urbanización, suscritos por técnico competente, con arreglo a los requisitos exigidos en los artículos 67 a 70 del Reglamento del Planeamiento Urbanístico.

Si las obras no son para el desarrollo integral de las previsiones podrán elaborarse y aprobarse proyectos de obras ordinarias, suscritos por técnico competente, con arreglo a lo dispuesto en la legislación de Régimen Local.

Obras de nueva edificación:

Se incorporará junto con la solicitud de licencia un proyecto redactado por técnico competente en el que se describan y queden claramente definidas las obras a realizar.

Obras en los edificios:

Se exige proyecto, redactado por técnico competente, de las obras que por su naturaleza y envergadura sea exigible según la legislación específica aplicable.

La realización de obras en edificios que carezcan de las condiciones higiénicas establecidas en el título III de estas Normas Urbanísticas, incluirán las obras necesarias para el cumplimiento de estas según lo señalado.

Obras menores:

Con la solicitud de licencia para ejecutar este tipo de obras se presentarán croquis acotados suficientes para definir las obras e instalaciones y una memoria descriptiva de las mismas en la que se indiquen los materiales a emplear, cantidad y precio, debidamente firmada por el promotor y encargado de ejecutar la obra.

Se consideran obras menores, en general, aquellas que no afecten a estructura de edificios, en concreto las siguientes:

- Sustitución de carpinterías, interiores y las exteriores sin modificar los huecos en fachadas.
- Derribo y reconstrucción de tabiques.

- Sustitución de solerías.
- Reparación y construcción de cielos rasos.
- Sustitución y reparación de instalaciones.
- Reparación de goteras y retejados.
- Reparaciones generales de enlucidos, enfoscados y pinturas.

Demoliciones:

Toda obra de demolición de edificios y construcciones deberá realizarse bajo dirección facultativa adjuntando a la solicitud de licencia un proyecto redactado por técnico competente en el que queden claramente definidas las obras que se van a realizar.

Artículo 78.– CÉDULA URBANÍSTICA

La cedula urbanística es el documento que tiene por objeto trasladar al peticionario la información sobre el régimen urbanístico aplicable a una determinada finca, conforme a los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aprobados y vigentes.

El Ayuntamiento consta de un gabinete técnico, que deberá crear el documento denominado Cédula Urbanística de Terreno o Edificación acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas del término municipal.

El Ayuntamiento lo podrá exigir para la parcelación, edificación o cualquier utilización de los predios, siendo obligatoria su creación para las fincas situadas donde se vaya a aplicar cualquiera de los sistemas de actuación señalados en el TRLOTAU.

Recoge las siguientes circunstancias urbanísticas:

- Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
- Plan o Norma por cuyas determinaciones está afectada y fecha de aprobación del instrumento de planeamiento de que se trate.
- Clase y categoría de suelo en que se encuentre enclavada.
- Sistema de actuación aplicable.
- Uso y edificabilidad atribuida por este Plan de Ordenación de Suelo Urbano.

Artículo 79.– LICENCIAS DE APERTURAS DE INDUSTRIAS Y ACTIVIDADES

1.– ACTOS SUJETOS

En virtud del artículo 84 bis de la Ley 7/1985 de bases del Régimen Local, con carácter general, el ejercicio de actividades no se someterá a la obtención de licencia u otro medio de control preventivo.

Cuando se trate del acceso y ejercicio de actividades de servicios incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 17/2009, sobre el Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su ejercicio, se estará a lo dispuesto en la misma. En concreto, según se indica en el artículo 7.3 de la Ley 17/2009 bastará la presentación de una comunicación previa o declaración responsable en los términos definidos en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Cuando se trate actividades comerciales y de servicios definidas en el RDL 19/2012 de Liberalización del Comercio y de Determinados Servicios, no podrá exigirse por parte de las administraciones o entidades del sector público la obtención de licencia previa. En concreto, según se indica en el artículo 4 del RDL 19/2012, las licencias previas serán sustituidas por declaraciones responsables o bien por comunicaciones previas de acuerdo al artículo 71 bis de la Ley 30/1992.

No obstante, sí será necesaria la obtención de previa licencia municipal para el ejercicio de aquellas actividades que afecten a la protección del medio ambiente o del patrimonio histórico-artístico, la seguridad o la salud públicas, o que impliquen el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público (artículo 84 bis de la Ley 7/1985).

2.– REQUISITOS DE LAS SOLICITUDES

Para las actividades para las que sí sea necesaria la previa licencia municipal, las solicitudes cumplirán los siguientes requisitos:

- Ajustarse a lo establecido en el artículo 70 y ss. de la Ley 30/1992.
- Para apertura de instalaciones deben estar suscritas por técnicos competentes.
- Se acompañarán de una descripción detallada de la actividad, su repercusión sobre el medio ambiente, el patrimonio histórico-artístico, la seguridad o la salud públicas; y los sistemas correctores previstos, expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad.

3.- ACTIVIDADES CLASIFICADAS

Para la concesión de licencias de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de noviembre de 1961 y a la normativa posterior que lo desarrolla.

Los titulares de las actividades para las que se solicite licencia no podrán dar comienzo a la instalación solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia, así como tampoco podrán iniciar su funcionamiento hasta tanto no sea comprobada la instalación por los técnicos municipales.

En aplicación del artículo 84.1.d de la Ley 7/1985, los servicios técnicos municipales efectuarán el control posterior al inicio de la actividad, a efectos de verificar el cumplimiento de la normativa reguladora de la misma, y la efectividad de las medidas correctoras instaladas.

De conformidad con el artículo 22.3 del Reglamento de servicios de las corporaciones locales, cuando se trate de inmuebles destinados específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento de la correspondiente licencia de apertura de industria o actividad, si fuera procedente.

Artículo 80.- PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE OBRAS EN SUELO RÚSTICO.

El Ayuntamiento podrá otorgar licencias en suelo rústico, previa la concesión de calificación urbanística por parte de la Administración competente. Para el otorgamiento de la licencia y la concesión de la calificación urbanística se requerirá la acreditación del otorgamiento de cualesquiera concesiones o autorizaciones administrativas u otras que fueran necesarias conforme a la legislación urbanística aplicable.

El procedimiento para el otorgamiento de licencia de obras, construcciones o instalaciones se ajustará a lo establecido en los artículos 161 y 166 del TRLOTAU y se iniciará mediante solicitud ante el Ayuntamiento.

Son nulas de pleno derecho las calificaciones urbanísticas y las licencias municipales que no cumplan los requisitos sustantivos y administrativos pertinentes exigidos en el artículo 63 del TRLOTAU.

Artículo 81.- CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES. ÓRDENES DE EJECUCIÓN

1.- DEBER DE CONSERVACIÓN

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles deben mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento, o bien el organismo competente, ordenará, de oficio o instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas, según lo establecido en el TRLOTAU en sus artículos 137 a 140.

2.- BIENES INVENTARIADOS

Los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español, los incluidos en el inventario general de Bienes Muebles y los edificios y conjuntos declarados o sujetos a expediente de declaración como Bienes de Interés Cultural, cualquier actuación deberá ajustarse a lo establecido en las Normas de Protección y al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano.

También deberán cumplir las determinaciones que se establecen tanto en la Ley 16/1.985 de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 4/1990 del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

Los edificios y conjuntos recogidos como Bienes de Relevancia Local por este planeamiento deben cumplir lo establecido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Artículo 82.- DECLARACIÓN DE RUINA

1.- CONCEPTO Y REQUISITOS

Se declarará la situación legal de ruina urbanística en los siguientes supuestos (artículo 139 del TRLOTAU):

Cuando el coste de las obras necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.

Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en el apartado anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

Es competencia del Ayuntamiento la de declarar la situación legal de ruina de cualquier construcción o edificación.



2.– OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS

La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, constituye para los propietarios las obligaciones establecidas en el artículo 139 del TRLOTAU.

3.– ÓRDENES DE EJECUCIÓN

El Ayuntamiento, y el órgano de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha competente en materia de patrimonio cultural en el caso de edificios declarados de interés cultural, deberán dictar órdenes de ejecución para la realización de las obras permitidas, según las Normas de Protección y la legislación aplicable, todo ello según las determinaciones establecidas en los artículos 140 y 141 del TRLOTAU.

4.– RUINA FÍSICA INMINENTE

Cuando una construcción o edificación amenace con arruinarse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico, el Alcalde podrá disponer de todas las medidas precisas por su solución, de acuerdo a lo establecido en el artículo 142 del TRLOTAU.

Artículo 83.– PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

1.– INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Es función del Ayuntamiento dentro del término municipal, y subsidiariamente de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la de inspeccionar las actividades territoriales y urbanísticas, pudiendo dictar órdenes de ejecución de dichas actividades con el fin de preservar las disposiciones, principios y valores contenidos en dicha ordenación, de acuerdo con las determinaciones recogidas en los artículos 174 a 176 del TRLOTAU.

2.– LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

En toda edificación, construcción e instalación y las operaciones y actividades consideradas por la ordenación territorial y urbanística como clandestina será de aplicación lo dispuesto en los artículos 177 y 178 del TRLOTAU.

Las actuaciones ilegales, se regirán de acuerdo a las determinaciones recogidas en los artículos 179 del TRLOTAU.

Para todos los casos descritos en los dos párrafos anteriores serán de aplicación los artículos 180 a 182 del TRLOTAU.

3.– LAS INFRACCIONES Y SANCIONES URBANÍSTICAS

La vulneración de las prescripciones contenidas en estas Normas y sus Ordenanzas así como en el TRLOTAU tendrán la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnizaciones de los perjuicios a cargo de los mismos, todo ello independientemente de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores.

Las infracciones urbanísticas y su sanción se regularán y regirán conforme a lo prescrito en el TRLOTAU en los artículos 183 a 198.

Suficientemente documentado el planeamiento aquí reflejado referente al término municipal de Salobre (Albacete), se eleva el presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano a los organismos competentes para su aprobación.

Albacete, julio de 2013

Revisado en noviembre de 2015

Fernández-Pacheco Ingenieros, S.L.

Fdo.: Antonio R. Fernández-Pacheco Sánchez, Ing. de Caminos, Canales y Puertos, Colegiado n.º 30.058

Fdo.: Javier Contreras Bueno, Ing. de Caminos, Canales y Puertos, Colegiado n.º 23.872



ZOU 2 DE SALOBRE		
A.- Denominación del ámbito:		ZOU SAL 2
B.- Clasificación del suelo:		SUC / SUR
C.- Plano de situación:		Ver planos de ordenación
D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE):		
D.1.- Objetivos de la ordenación:		
Apertura de nuevas calles.		
Consolidación por la urbanización de terrenos.		
Consolidación por la edificación del espacio existente en el interior del casco urbano.		
Obtención de las cesiones correspondientes.		
D.2.- Superficie total (con SG):		44.775 m ²
D.3.- Superficie de SG:		4.070 m ²
D.3.1.- Zonas verdes (SGDV):		1.378 m ²
D.3.2.- Equipamientos (SGDE):		168 m ²
D.3.3.- Red viaria (SGDC):		2.524 m ²
D.4.- Superficie del ámbito (sin SG):		40.705 m ²
D.5.- Uso mayoritario:		Residencial (R).
D.6.- Edificabilidad máxima (AO; IE) total:		26.819 m ² t 0,66 m ² t/m ² s
Edificabilidad máxima residencial (AO R):		21.156 m ² t R
D.7.- Densidad poblacional máxima (DP):		636 hab 157 hab/ha



ZOU 1 DE REOLID		
A.- Denominación del ámbito:		ZOU REO 1
B.- Clasificación del suelo:		SUC / SUR
C.- Plano de situación:		Ver planos de ordenación
D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE):		
D.1.- Objetivos de la ordenación:		
Apertura de nuevas calles. Consolidación por la urbanización de terrenos. Consolidación por la edificación del espacio existente en el interior del casco urbano. Obtención de las cesiones correspondientes.		
D.2.- Superficie total (con SG):		122.933 m ²
D.3.- Superficie de SG:		17.674 m ²
D.3.1.- Zonas verdes (SGDV):	6.417 m ²	
D.3.2.- Equipamientos (SGDE):	2.210 m ²	
D.3.3.- Red viaria (SGDC):	9.047 m ²	
D.4.- Superficie del ámbito (sin SG):		105.259 m ²
D.5.- Uso mayoritario:		Residencial (R).
D.6.- Edificabilidad máxima (AO; IE) total:	92.397 m ²	0,88 m ² /m ² s
Edificabilidad máxima residencial (AO R):	55.458 m ² R	
D.7.- Densidad poblacional máxima (DP):	1.665 hab	159 hab/ha



ZOU 2 DE REOLID		
A.- Denominación del ámbito:		ZOU REO 2
B.- Clasificación del suelo:		SUC / SUR
C.- Plano de situación:		Ver planos de ordenación
D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE):		
D.1.- Objetivos de la ordenación: Apertura de nuevas calles. Consolidación por la urbanización de terrenos. Consolidación por la edificación del espacio existente en el interior del casco urbano. Obtención de las cesiones correspondientes.		
D.2.- Superficie total (con SG):		5.472 m ²
D.3.- Superficie de SG:		127 m ²
D.3.1.- Zonas verdes (SGDV):	0 m ²	
D.3.2.- Equipamientos (SGDE):	0 m ²	
D.3.3.- Red viaria (SGDC):	127 m ²	
D.4.- Superficie del ámbito (sin SG):		5.345 m ²
D.5.- Uso mayoritario:		Residencial (R).
D.6.- Edificabilidad máxima (AO; IE) total:	4.214 m ² t	0,79 m ² t/m ² s
Edificabilidad máxima residencial (AO R):	3.198 m ² t R	
D.7.- Densidad poblacional máxima (DP):	97 hab	182 hab/ha

En Salobre a 11 de noviembre de 2015.–El Alcalde, Francisco Martínez García.