



SECCIÓN TERCERA. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE MONTEALEGRE DEL CASTILLO

ANUNCIO

Don Sinforiano Montes Sánchez, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Montealegre del Castillo (Albacete),

Hace saber: Que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete, en su reunión de fecha 13 de octubre de 2015, aprobó definitivamente el Plan de Ordenación Municipal POM de Montealegre del Castillo, sujeto a las siguientes condiciones:

a) Cualquier desarrollo del Plan que conlleve un aumento de la necesidad de recursos hídricos sobre la concesión actual de 270.830 m³/año necesitará informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Segura. En todo caso, aquellas actuaciones de urbanización que se inicien transcurridos seis años desde la aprobación del POM o cuya ejecución se hubiese paralizado por plazo superior a tres años consecutivos o su instrumento de planeamiento hubiese caducado antes de comenzar o reanudar la urbanización, requerirán informe previo favorable de la Confederación Hidrográfica del Segura en cuanto a la suficiencia de recursos hídricos.

b) Cualquier desarrollo de las nuevas actuaciones urbanizadoras del Plan necesitará autorización previa de vertido de aguas residuales y/o pluviales por parte de la Confederación Hidrográfica del Segura en caso de que se pretenda realizar al dominio público hidráulico.

A los efectos de dar cumplimiento a lo previsto por los artículos 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, 42.2 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo; y 157.1 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, se procede a publicar las Normas Urbanísticas del POM que figuran en el anexo.

Lo que se hace público para general conocimiento.

En Montealegre del Castillo a 23 de octubre de 2015.–El Alcalde, Sinforiano Montes Sánchez.

DOCUMENTO NÚMERO 5: NORMAS URBANÍSTICAS

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: Regulación del suelo urbanizable

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

Título VIII: Normas urbanísticas reguladoras de la urbanización

Título IX: Normas urbanísticas reguladoras de las obras y actividades

Anexo I: Fichas justificativas por ZOUS

ÍNDICE DESGLOSADO

Título I: Generalidades

Capítulo 1.– Disposiciones generales (OE)

Artículo 1.– Naturaleza, objeto y ámbito de aplicación

Artículo 2.– Vigencia

Artículo 3.– Revisión y modificación

Artículo 4.– Efectos

Artículo 5.– La concertación de la actuación pública

Artículo 6.– Contenido

Artículo 7.– Interpretación del Plan de Ordenación Municipal

Capítulo 2.– Construcciones fuera de ordenación (OD)

Artículo 8.– Régimen de construcciones fuera de ordenación.

Capítulo 3.– Marco normativo (OE)

Artículo 9.– Referencias a leyes, reglamentos u otros documentos normativos utilizados

Artículo 10.– Normativa sectorial



- Capítulo 4.– Régimen urbanístico de la propiedad del suelo (OE)
- Artículo 11.– Clasificación del suelo
- Artículo 12.– Régimen de las distintas clases de suelo
- Artículo 13.– Intervención pública en el mercado inmobiliario
- Artículo 14.– Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos
- Artículo 15.– Conexión entre registro de transferencias y registro de propiedad
- Capítulo 5.– Desarrollo del plan de ordenación municipal (OE)
- Artículo 16.– Disposiciones generales y planes supramunicipales
- Artículo 17.– Planes municipales
- Artículo 18.– Tramitación
- Capítulo 6.– Instrumentos de gestión del Plan de Ordenación Municipal (OE)
- Artículo 19.– Disposiciones generales
- Artículo 20.– Instrumentos de gestión
- Capítulo 7.– Instrumentos de ejecución del Plan de Ordenación Municipal (OE)
- Artículo 21.– Disposiciones generales
- Artículo 22.– Obras públicas ordinarias
- Artículo 23.– Otras formas de ejecución
- Artículo 24.– Dotaciones locales
- Capítulo 8.– Intervención en la edificación y uso del suelo (OE)
- Artículo 25.– Conservación de las edificaciones. Órdenes de ejecución
- Artículo 26.– Declaración de ruina
- Artículo 27.– Protección de la legalidad urbanística
- Título II: Regulación de los sistemas generales y del dominio público
- Capítulo 1.– Regulación de los sistemas generales
- Artículo 28.– Regulación de los sistemas generales
- Artículo 29.– Ejecución de los sistemas generales
- Capítulo 2.– Regulación del dominio público
- Artículo 30.– Dominio público hidráulico
- Artículo 31.– Vías pecuarias
- Artículo 32.– Montes
- Artículo 33.– Carreteras
- Artículo 34.– Caminos agrícolas
- Artículo 35.– Ferrocarriles
- Artículo 36.– Canales
- Artículo 37.– Embalses
- Artículo 38.– Infraestructuras de servicios
- Artículo 39.– Servidumbre aeronáuticas
- Título III: Regulación de los usos del suelo
- Capítulo 1.– Tipos de usos
- Capítulo 2.– Clasificación y categorización
- Artículo 40.– Usos en suelo rústico
- Artículo 41.– Usos en suelo urbano y urbanizable
- Capítulo 3.– Condiciones técnicas y constructivas para su implantación y puesta en servicio
- Artículo 42.– Condiciones generales
- Artículo 43.– Condiciones técnicas y de habitabilidad
- Artículo 44.– Programa mínimo de vivienda
- Artículo 45.– Condiciones para la implantación de determinados usos en suelo rústico
- Artículo 46.– Condiciones para la implantación de determinados usos en suelo urbano
- Título IV: Regulación de las edificaciones
- Capítulo 1.– Introducción
- Artículo 47.– Tipologías edificatorias



Artículo 48.– Definiciones

Capítulo 2.– Condiciones generales de la edificación en suelo urbano

Artículo 49.– Determinaciones generales

Artículo 50.– Condiciones de la parcela edificable

Artículo 51.– Condiciones de volumen

Artículo 52.– Condiciones de edificación según el uso en suelo urbano

Capítulo 3.– Condiciones generales de la edificación en suelo rústico

Artículo 53.– Ámbito de aplicación

Artículo 54.– Condiciones y determinaciones generales

Artículo 55.– Condiciones de la unidad rústica para ser edificable

Artículo 56.– Condiciones de volumen

Artículo 57.– Condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas

Artículo 58.– Condiciones estéticas y constructivas

Artículo 59.– Características técnicas concretas de los actos no constructivos

Artículo 60.– Condiciones de edificación según el uso en suelo rústico

Artículo 61.– Usos asociados al sector primario

Artículo 62.– Uso residencial

Artículo 63.– Uso dotacional de titularidad pública

Artículo 64.– Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada

Título V: Regulación del suelo urbano

Capítulo 1.– Ordenanzas tipológicas (OD)

Artículo 65.– Disposiciones generales

Artículo 66.– Ordenanza tipológica MNZ

Artículo 67.– Ordenanza tipológica ADO

Artículo 68.– Ordenanza tipológica AIS

Artículo 69.– Ordenanza tipológica IND-POL

Artículo 70.– Ordenanza tipológica IND-LIG

Artículo 71.– Ordenanza tipológica TER

Capítulo 2.– Condiciones de desarrollo y ejecución (OE)

Artículo 72.– Condiciones generales de programación

Artículo 73.– Condiciones específicas de programación

Artículo 74.– Objetivos a considerar por los instrumentos de desarrollo

Capítulo 3.– Fichas de gestión en sunc (OE+OD)

Artículo 75.– Fichas individualizadas de gestión urbanística en SUNC

Capítulo 4.– Bienes y espacios protegidos

Artículo 76.– Bienes y espacios protegidos

Título VI: Regulación del suelo urbanizable

Capítulo 1.– Condiciones de desarrollo y ejecución (OE)

Artículo 77.– Condiciones generales de programación

Artículo 78.– Condiciones específicas de programación

Artículo 79.– Objetivos a considerar por los instrumentos de desarrollo

Capítulo 2.– Fichas de gestión en sub (OE+OD)

Artículo 80.– Fichas individualizadas de gestión urbanística en SUB

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

Capítulo 1.– Generalidades

Artículo 81.– Introducción

Artículo 82.– Unidad mínima de cultivo

Artículo 83.– Condiciones para evitar la formación de nuevos núcleos de población

Artículo 84.– Condiciones que deben reunir las actuaciones urbanizadoras para ser viables en suelo rústico de reserva

Capítulo 2.– Normas aplicables al suelo rústico no urbanizable de especial protección.



Artículo 85.– Introducción

Artículo 86.– Condiciones para terrenos que correspondan a varias categorías o subcategorías

Artículo 87.– Protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno

Artículo 88.– Protección estructural

Artículo 89.– Protección de infraestructuras y equipamientos

Capítulo 3.– Normas aplicables al suelo rústico de reserva

Artículo 90.– Norma del suelo rústico de reserva

Título VIII: Normas urbanísticas reguladoras de la urbanización

Artículo 91.– Remisión a las ordenanzas municipales de la urbanización

Título IX: Normas urbanísticas reguladoras de las obras y actividades

Capítulo 1.– Regulación de obras y actividades

Artículo 92.– Licencias urbanísticas

Artículo 93.– Licencias de aperturas de industrias y actividades

Anexo I: “Fichas de ZOUS”

TÍTULO I: GENERALIDADES

Este título I, en su totalidad, incluye normas pertenecientes a la ordenación estructural (OE), salvo indicación expresa en contrario.

CAPÍTULO 1.– DISPOSICIONES GENERALES (OE)

Artículo 1.– Naturaleza, objeto y ámbito de aplicación

El Plan de Ordenación Municipal (POM) de Montealegre del Castillo, tiene por objeto definir la ordenación urbanística (OU) en la totalidad del término municipal.

Su contenido se ajusta a lo indicado en el artículo 24 del DL 1/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha, en adelante, TRLOTAU; así como de las indicadas en el artículo 38 del D 248/2004 de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la citada Ley, en adelante, RP (DOCM 28/9/2004).

Artículo 2.– Vigencia

El presente Plan de Ordenación Municipal 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 planeamiento en vigor.

Artículo 3.– Revisión y modificación

El presente Plan de Ordenación Municipal 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 Ordenación Municipal pasados 12 años desde su entrada en vigor, o cuando se haya agotado el 80 % del suelo urbanizable, o cuando se alcance el máximo techo residencial previsto en la memoria del POM, para el conjunto del suelo urbano consolidado (SUC).

Todas las condiciones, especificaciones, limitaciones y prohibiciones, incluidas en estas normas urbanísticas, que se deriven de una legislación actualmente vigente de rango superior, se considerarán modificadas, actualizadas y/o derogadas automáticamente en el momento en que dicha legislación sea modificada, actualizada y/o derogada, en su caso. A este respecto, aquellos aspectos que son una trasposición al ordenamiento urbanístico municipal de un contenido legislativo de rango superior se identifican claramente, haciendo referencia al artículo concreto del texto legislativo traspuesto.

Artículo 4.– Efectos

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 5.– La concertación de la actuación pública

Este Plan de Ordenación Municipal y los instrumentos de desarrollo del mismo serán sometidos al trámite de concertación previsto en el artículo 10 del TRLOTAU.

Artículo 6.– Contenido



El Plan de Ordenación Municipal (POM) de Montealegre del Castillo se compone de los siguientes documentos:

Doc. n.º 1: Memoria informativa.

Doc. n.º 2: Planos de información.

Doc. n.º 3: Memoria justificativa. Incluye los siguientes anexos:

Anexo 1. Abastecimiento de agua potable.

Anexo 2. Saneamiento y depuración.

Anexo 3. Suministro de energía eléctrica.

Anexo 4. Estudio Hidrológico y de riesgo de avenidas.

Anexo 5. Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA).

Anexo 6. Memoria Ambiental.

Anexo 7. Catálogo de Suelo Residencial Público (CSRSP).

Doc. n.º 4: Planos de ordenación.

Doc. n.º 5: Normas urbanísticas. Se dividen en:

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.– Regulación del suelo urbanizable.

Título VII.– Normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo rústico.

Título VIII.– Normas urbanísticas reguladoras de la urbanización.

Título IX.– Normas urbanísticas reguladoras de las obras y actividades.

Anexo I.– Fichas justificativas por ZOUS

Doc. n.º 6: Catálogo de bienes y espacios protegidos (CAT).

Como documentación adicional, anexa al Plan de Ordenación Municipal pero que no forma parte integrante del mismo, se ha redactado el documento ordenanzas municipales de la edificación y la urbanización.

Artículo 7.– Interpretación del Plan de Ordenación Municipal

Las Normas de este Plan de Ordenación Municipal se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos finales expresados en la memoria.

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

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.

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

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.

CAPÍTULO 2.– CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN (OD)

Artículo 8.– Régimen de construcciones fuera de ordenación.

Este artículo es ordenación detallada (OD), en virtud del artículo 20.9 del RP.

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 se da alguno de los supuestos del artículo 38.2.c del RP:

Ocupa suelo dotacional público e impide la efectividad de su destino.

Ocupa suelo destinado por el planeamiento a usos lucrativos incompatibles con los existentes.

Ocupa suelo en el que, según estas NNUU, resulta expresamente prohibida su existencia por una justificación debidamente fundamentada en el interés público.



– 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.

Se considerarán totalmente incompatibles aquellas construcciones señaladas en el artículo 38.2.c del RP, y parcialmente incompatibles el resto.

Las construcciones completamente incompatibles se señalan e identifican en los planos de ordenación.

En las construcciones totalmente incompatibles solo se autorizarán obras de mera conservación, mientras que en las parcialmente incompatibles se podrán autorizar todo tipo de obras, salvo las de ampliación y reconstrucción tras la demolición. Por último, en las construcciones dentro de ordenación se permitirán todo tipo de obras con arreglo a las condiciones generales expuestas en estas normas.

CAPÍTULO 3.– MARCO NORMATIVO (OE)

Artículo 9.– Referencias 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 este municipio.

a) Normativa Estatal

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

– 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.

b) Normativa Autonómica:

– 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), modificado por Ley 1/2013, de 21 de marzo.

– Decreto 178/2010, de 1 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 19/4/2011, 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.

Artículo 10.– 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 POM. El contenido normativo de este POM queda supeditado a la misma.

Carreteras:

a) Normativa Estatal:



- El artículo 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.
- 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:
 - La Ley 48/1960, de 21 de julio de 1960, de Navegación Aérea, publicada en el BOE el 23 de julio de 1960, artículo 51.
 - La 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.
 - El D 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, publicado en el BOE el 21 de marzo de 1972, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre.
 - El 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.
 - El RD 2858/1981, de 27 de noviembre, de clasificación de aeropuertos civiles, publicado en el BOE el 4 de diciembre de 1981.
- Líneas eléctricas:
 - Ley 40/1994, de 30 de diciembre, de ordenación del Sistema Eléctrico Nacional.
 - Ley 54/1997, de 27 de noviembre, Sector Eléctrico, publicada en el BOE el 28 de noviembre de 1997, artículos 5, 21.3, 36.2.
 - Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
 - 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.
 - RD 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.
 - RD 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen las medidas de protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.
- Hidrocarburos:
 - Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos y su normativa de desarrollo.
- Obras Públicas:
 - Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas.
- 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.

– 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 que 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 que se modifica el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales 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.
 - Reglamento de la Administración Pública del Agua y 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 la 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.
 - Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.
 - Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el Medio Ambiente.
 - Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de Medio Ambiente (incorpora las directivas 2003/4/CE y 2003/35/CE).



- 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.
- 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 agrarias:
 - 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.
 - Condiciones ambientales:
 - Ley 34/2007, de 15 de noviembre, 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:

- Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Ambiental Sostenible en Castilla-La Mancha.

Vías pecuarias:

a) Normativa Estatal:

- Ley 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:

- Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha, publicada en el DOCM el 8 de abril de 2003.

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.

Industria:

- Ley 21/1992 de Industria.

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.

- 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) Normativa Autonómica:

- 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, publicado en el BOE el 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 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural 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 de Castilla-La Mancha.

– Decreto 158/2001, de 5 junio, Plan Regional de Residuos Peligrosos de Castilla-La Mancha.

– 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.

CAPÍTULO 4.– RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO (OE)

Artículo 11.– Clasificación del suelo

La totalidad del suelo comprendido dentro del término municipal de Montealegre del Castillo se clasificará, de acuerdo al artículo 44 del TRLOTAU, en las siguientes clases y categorías.

Clasificación suelo según POM		Artículos reguladores según TRLOTAU	
Urbano	Consolidado	45.2.	
	No consolidado	45.3.	
Urbanizable		46.1.	
Rústico	No urbanizable de especial protección	Ambiental, natural, paisajística, cultural 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 la ley en sus artículos 45, 46 y 47 en el apartado que se indica.

La correspondiente clasificación del suelo está indicada en los planos de ordenación, y justificada en la memoria justificativa.

Artículo 12.– Régimen de las distintas clases de suelo

1.– Contenido urbanístico de la propiedad del suelo

La delimitación del contenido urbanístico de la propiedad así como los aspectos legales relacionados con ella (derechos y deberes principalmente) se encuentran regulados en el TRLOTAU en el artículo 49 y siguientes.

2.- Régimen del suelo rústico

El régimen de este tipo de suelo viene establecido del TRLOTAU en sus artículos 54 y siguientes. Asimismo, 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 30/7/2004); 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 8/4/2003).

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

3.- Régimen del suelo urbano

Se estará en todo momento a lo dispuesto en el TRLOTAU en el artículo 69 punto 1 para este tipo de suelo.

4.- Régimen del suelo urbanizable

Se estará en todo momento a lo dispuesto en el TRLOTAU en el artículo 67 y 68 para este tipo de suelo.

En virtud del artículo 92.4 del TRLOTAU, queda prohibido el otorgamiento de licencias de parcelación y edificación, desde el momento de la delimitación de la unidad de actuación hasta la firmeza de la operación reparcelatoria.

Artículo 13.- Intervención pública en el mercado inmobiliario

Las posibilidades de la administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha así como de los municipios para intervenir en el mercado inmobiliario vienen reguladas en el TRLOTAU en el capítulo III del título IV (artículo 76 al 88).

Constituyen el patrimonio municipal las parcelas y solares enumerados en la memoria informativa de este Plan de Ordenación Municipal, los señalados en los planos de información, así como los conseguidos en las formas descritas en este planeamiento y con el destino que se les puede dar según el artículo 79 del TRLOTAU.

Artículo 14.- Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos

Los plazos de ejecución de los proyectos de Singular Interés vendrán indicados en la resolución de su aprobación (artículo 20.1.f del TRLOTAU).

El plazo de vigencia y caducidad de las licencias en suelo rústico se establecerá en la oportuna resolución de otorgamiento de la misma, cumpliendo lo establecido por el artículo 66 del TRLOTAU.

El plazo para la ocupación y expropiación de los terrenos destinados a sistemas generales será el establecido en el artículo 127 del TRLOTAU.

El Plan no establece plazos para la ejecución del planeamiento de desarrollo, por lo que será el municipio quien los establezca en la oportuna aprobación del planeamiento de desarrollo correspondiente, en virtud del artículo 103.2 del TRLOTAU. Todo ello sin perjuicio de los plazos establecidos por el artículo 110.3 del TRLOTAU para los Programas de Actuación Urbanizadora (PAU).

El Plan no establece plazos para la ejecución de las actuaciones edificatorias, por lo que será el municipio quien los establezca en la oportuna orden de ejecución correspondiente, aplicando el artículo 130.2 del TRLOTAU.

El contenido de la licencia de obras, edificación o instalaciones fijará los plazos, de conformidad con el artículo 167 del TRLOTAU, que podrán ampliarse si la paralización se debe a causas no imputables al promotor.

Artículo 15.- Conexión entre registro de transferencias y registro de propiedad

Cuando en ejecución de las previsiones contenidas en el presente Plan de Ordenación Municipal fuese necesaria la realización de actos de transferencia de aprovechamiento, su eficacia exigirá la inscripción tanto en el Registro de Transferencia de Aprovechamiento como en el Registro de Propiedad.

CAPÍTULO 5.- DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (OE)

Artículo 16.- 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 artículos 14 y siguientes del TRLOTAU. En nuestro caso se ha optado por la redacción de un Plan de Ordenación Municipal. No existe en este momento ningún planeamiento de rango superior al que tenga que estar sometido.

Artículo 17.– Planes municipales

El presente documento llamado Normas Urbanísticas, cuyo contenido se ajusta a lo indicado en el artículo 43 del RP, pertenece al Plan de Ordenación Municipal (POM) de Montealegre del Castillo, considerado como hemos dicho en el apartado anterior Plan Municipal.

1.– Instrumentos de desarrollo del POM.

Tienen la consideración de instrumentos de desarrollo del presente planeamiento:

- Los Planes Parciales (PP) (artículo 26 del TRLOTAU).
- Los Estudios de Detalle (ED) (artículo 28 del TRLOTAU).

1.1.– Planes parciales:

Se desarrollarán obligatoriamente mediante planes parciales los sectores comprendidos en suelo urbanizable en los que el Plan de Ordenación Municipal no haya establecido la ordenación detallada, o aquellos que, aun habiéndola establecido, precisen complementarla o mejorarla, según lo previsto en el artículo 26 del TRLOTAU.

Los planes parciales, según lo establecido en el artículo 17 del TRLOTAU, podrán modificar la ordenación establecida en el Plan de Ordenación Municipal con el objeto de su mejora, justificándose en las directrices territoriales.

1.2.– Estudios de detalle:

Podrán formularse Estudios de Detalle (ED), con las limitaciones establecidas en el artículo 28 del TRLOTAU y el artículo 73 del RP, bajo los siguientes supuestos:

– Allí donde se plantee ampliar un vial o plaza existente, teniendo por objeto reajustar alineaciones siempre con la intención de:

Ampliar chaflanes en aquellos casos en que la anchura del mismo afecte no cumpla con la normativa en accesibilidad.

Aumentar la anchura de calles para mejorar su accesibilidad cuando el ancho de las mismas no cumpla el mínimo correspondiente a un itinerario mixto según queda definido en la normativa de accesibilidad.

Simplificar la geometría de la alineación, reduciendo el número de vértices de la línea poligonal prevista en el POM, que inicialmente se ha ajustado a construcciones preexistentes en suelo urbano; mediante ED podrá marcarse una nueva alineación formada por una única línea para toda la fachada de una propiedad o conjunto de propiedades, siempre que formen parte de una única actuación edificatoria y siempre que ello suponga aumentar la superficie destinada a vial público.

A continuación se precisan las áreas en que se propone la ejecución de Estudio de Detalle bajo el supuesto correspondiente:

– Cruce de la calle María Dolores Lajara con plaza de los Caídos. Se plantea ampliar el vial teniendo por objeto reajustar la alineación con la intención de aumentar la anchura de la calle para mejorar su accesibilidad dado que el ancho de la misma no cumple el mínimo correspondiente a un itinerario mixto según queda definido en la normativa de accesibilidad.

– Cruce de la calle María Dolores Lajara con avenida Joaquín Piqueras. Se plantea ampliar el vial teniendo por objeto reajustar la alineación con la intención de simplificar la geometría de la alineación, reduciendo el número de vértices y marcar una nueva alineación formada por una única línea.

– Calle Capataz Santiago con avenida Generalísimo, acera de la estación de servicio. Se plantea ampliar el vial teniendo por objeto reajustar la alineación con la intención de simplificar la geometría de la alineación, reduciendo el número de vértices y marcar una nueva alineación formada por una única línea.

– Calle Pintor Pedro Orrente al llegar a las edificaciones de uso industrial. Se plantea ampliar el vial teniendo por objeto reajustar la alineación con la intención de ampliar el chaflán para que la anchura del mismo afecte al cumplimiento de la normativa en accesibilidad.

2.– Instrumentos complementarios

El presente Plan de Ordenación Municipal podrá ser complementado mediante los siguientes instrumentos y con los fines que seguidamente se señalan:

– Planes Especiales (PE): Artículo 29 del TRLOTAU.

3.– Instrumentos que forman parte del POM:

Catálogo de Suelo Residencial Público (CSRП): 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 18.– Tramitación

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

CAPÍTULO 6.– INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (OE)

Artículo 19.– 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 (ED) en el supuesto previsto en el artículo 28 del TRLOTAU, que podrán formularse sobre cualquier parte del suelo urbano (SU). Podrán aprobarse planes especiales (PE) para la ejecución de actuaciones aisladas en suelo urbano.

2.– Requisitos generales para la ejecución

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

Las unidades de actuación se delimitarán según lo establecido en el artículo 97 y siguientes del TRLOTAU y el artículo 29 del RP.

Artículo 20.– Instrumentos de gestión

1.– Gestión de la actividad administrativa de ejecución

La gestión directa del planeamiento se define en el artículo 105 del TRLOTAU.

Para el desarrollo de la actividad de ejecución, las Administraciones podrán delegar competencias propias en otras administraciones o podrán constituir consorcios urbanísticos, los cuales respetarán lo establecido en el artículo 107 del TRLOTAU.

Las administraciones públicas y los consorcios, podrán suscribir convenios, que se encuentran regulados en el artículo 106 del TRLOTAU.

2.– La gestión indirecta

La gestión indirecta del planeamiento se define en el artículo 117 del TRLOTAU.

3.– Los presupuestos de cualquier actividad de ejecución

Para el desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, se estará en lo dispuesto en el artículo 109 del TRLOTAU.

4.– 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.

5.– Parcelación y reparcelación

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.

En el presente Plan de Ordenación Municipal las condiciones específicas para parcelaciones y reparcelaciones se encuentran en las ordenanzas tipológicas para el caso de suelo urbano y en las condiciones generales de la edificación para suelo rústico.

CAPÍTULO 7.– INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (OE)

Artículo 21.– Disposiciones generales

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

– Actuaciones urbanizadoras (artículo 113 y ss. del TRLOTAU).



- Actuaciones edificatorias (artículo 130 del TRLOTAU).
- Obras públicas ordinarias (artículo 129 del TRLOTAU).
- Programas de Actuación Urbanizadora (artículo 110 del TRLOTAU).
- Proyectos de urbanización (artículo 111 del TRLOTAU).

De acuerdo con el artículo 92.4 del TRLOTAU, en terrenos incluidos en unidades de actuación (UA), queda prohibido realizar cualquier edificación o parcelación antes de la aprobación del proyecto de reparcelación.

Todos estos instrumentos de ejecución deberán elaborarse aplicando los criterios de sostenibilidad ambiental indicados en el informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) del POM.

Artículo 22.– Obras públicas ordinarias

Las distintas inversiones en infraestructuras previstas por el POM, que serán ejecutadas en régimen de obra pública ordinaria, se detallan en el informe de Sostenibilidad Económica (anejo de la memoria justificativa).

Dicho régimen, no obstante, podrá aplicarse a cualesquiera otras obras de interés público.

En el caso de que la administración pública lleve a cabo inversiones en infraestructuras de las que se vean beneficiadas parcelas o actuaciones urbanizadoras concretas, será de aplicación el artículo 119.4 del TRLOTAU, según el cual la administración actuante podrá exigir el pago de los costes de dichas obras a los propietarios de los terrenos beneficiados.

En concreto, el coste de ejecución de las infraestructuras generales de servicios públicos urbanos (nuevos depósitos de agua potable, ampliación de las depuradoras, etc) será sufragado por los propietarios de los terrenos incluidos en las áreas de reparto (AR) que se vean beneficiadas, en la proporción determinada en la correspondiente ficha-resumen del ámbito (proporcionalmente al aprovechamiento objetivo ponderado).

Cuando una infraestructura de este tipo beneficie a la población residente en suelo urbano consolidado (SUC), por tanto no incluida en ámbitos de planeamiento, el coste de la misma será sufragado por la Administración Local. Sin embargo, esta podrá a su vez repercutirlo sobre la población residente, en la proporción que se determine, mediante la imposición de contribuciones especiales con arreglo a la legislación de las haciendas locales.

Artículo 23.– Otras formas de ejecución

Como otras formas de ejecución están las obras públicas ordinarias y la ejecución en actuaciones edificatorias, reguladas en el capítulo IV del título V del TRLOTAU, a la que quedan sujetos.

Artículo 24.– Dotaciones locales

1.– Modos de obtención de las dotaciones en suelo urbano

Los terrenos destinados a dotaciones locales que son en la actualidad de dominio público figuran en los planos como suelo obtenido o dotacional existente.

Los terrenos destinados a dotaciones locales pendientes de obtención incluidos en unidades de actuación, se obtendrán con la aprobación en vía administrativa de los instrumentos redistribuidos de beneficio y cargas que conlleva el sistema de actuación aplicable a la unidad de actuación, según el artículo 51.1.2.g del TRLOTAU.

Los terrenos destinados a dotaciones locales pendientes de obtención no incluidas en unidades de actuación, se obtendrán por alguno de los dos modos que continuación se especifican (artículo 143 y 147 del TRLOTAU):

- Transferencia, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición.
- Expropiación u ocupación directa, en defecto del modo anterior.

2.– Modos de obtención de las dotaciones en suelo urbanizable

La obtención de los terrenos dotacionales en suelo urbanizable queda vinculada a su inclusión en áreas de reparto, determinando la aprobación en vía administrativa de los correspondientes instrumentos redistributivos de beneficios y cargas la cesión a favor del Ayuntamiento, según el artículo 68.b del TRLOTAU.

CAPÍTULO 8.– INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO (OE)

Artículo 25.– Conservación de las edificaciones. Órdenes de ejecución

1.– Deber de conservación

Los propietarios deberán conservar sus edificios, según lo establecido en el TRLOTAU en sus artículos 137. Asimismo, se someterán a inspecciones periódicas en los términos señalados por el artículo 138 del TRLOTAU.

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 (CAT) del presente Plan de Ordenación Municipal.

También deberán cumplir las determinaciones que se establecen tanto en la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español como 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 las Normas de Protección.

Artículo 26.– Declaración de ruina

1.– Concepto y requisitos

Se declarará la situación legal de ruina urbanística en los siguientes supuestos del artículo 139 del TRLOTAU.

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 27.– 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

Toda edificación, construcción e instalación y operación y actividad considerada por la ordenación territorial y urbanística como clandestina y aquellas otras actuaciones catalogadas como ilegales, se podrán legalizar de acuerdo a las determinaciones recogidas en los artículos 177 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.

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

Este título II, en su totalidad, incluye normas pertenecientes a la ordenación estructural (OE).

CAPÍTULO 1.– REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 28.– Regulación de los sistemas generales

El Plan de Ordenación Municipal, 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 126.1.b) del TRLOTAU.

b) Sistemas generales en suelo urbano o urbanizable, cuya obtención no se programa por ser esta competencia de diferentes administraciones o entidades públicas de acuerdo con sus respectivos programas de inversiones, no estando incluidos en ningún área de reparto (AR). También se obtienen por expropiación u ocupación directa según el artículo 126.1.b) del TRLOTAU, y se ejecutan en régimen de obras públicas ordinarias.

c) Sistemas generales a obtener en suelo urbano o urbanizable, incluidos en áreas de reparto (AR). Estos sistemas generales, tanto los interiores como los exteriores adscritos a los sectores de suelo urbanizable, se ejecutarán y obtendrán de forma conjunta con el desarrollo de los mismos, tal y como determina el artículo 126.1.a) del TRLOTAU.

Artículo 29.– Ejecución de los sistemas generales

El suelo destinado a sistemas generales realizará sus obras conjuntamente con las restantes obras de urbanización cuando estén incluidos en sectores o unidades de actuación o como obras públicas ordinarias en los casos, en los que el suelo se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa (artículo 126, 127 y 128 del TRLOTAU).

CAPÍTULO 2.– REGULACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO

Independientemente de la clasificación del suelo en el que se encuentren los terrenos integrantes del dominio público, éstos y los terrenos contiguos quedan sujetos a unas determinadas condiciones, fijadas en la normativa sectorial aplicable, que a continuación se detalla. Esta normativa se complementa con la fijada en el correspondiente apartado en función de la clasificación del suelo (normativa del SRNUEP, por ejemplo).

Artículo 30.– 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. (Véase esquema anexo).

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 edificatoria 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.

Los proyectos de urbanización que desarrollen las zonas urbanas o urbanizables en las proximidades de los cauces, sean éstos permanentes o estacionales (ríos, arroyos, ramblas, etc.), deberán acompañarse de 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). Asimismo estos cauces deberán quedar perfectamente marcados en el proyecto de urbanización.

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 almacenamientos permanentes 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.

Mientras no se redacte el correspondiente Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas y sea informado por el organismo de cuenca, y se tramite la oportuna modificación puntual al planeamiento, 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).

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



2.- Aguas subterráneas

Las extracciones de aguas subterráneas deberán realizarse según se determina con carácter general en los artículos 73 A 76 de la Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio y en los artículos 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 31.- Vías pecuarias

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 función de distintos criterios como son su anchura, su itinerario y su interés (artículo 4 de la Ley 3/1995 y artículo 6 de la Ley 9/2003).

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 (artículo 4 Ley 9/2003). Se consideran usos compatibles los definidos en el artículo 31 y ss. de la Ley 9/2003.

Artículo 32.- Montes

Integran el dominio público forestal los montes señalados en el artículo 4.2 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.

En virtud del artículo 58 de la Ley 3/2008, aquellas actuaciones ubicadas en el interior de los montes o en su colindancia, deberán contar con un Plan de Autoprotección de Incendios.

Artículo 33.- Carreteras

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 cemento 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

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 inadmisibles, 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 hincas 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 construcciones (fuera de la línea de edificación), será preciso aportar un Estudio de Ruido, que determine los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de disponer de medios de protección acústica, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con la normativa vigente (Ley 37/2003 del Ruido). El coste de las medidas correctoras será sufragado íntegramente por el promotor de la edificación.

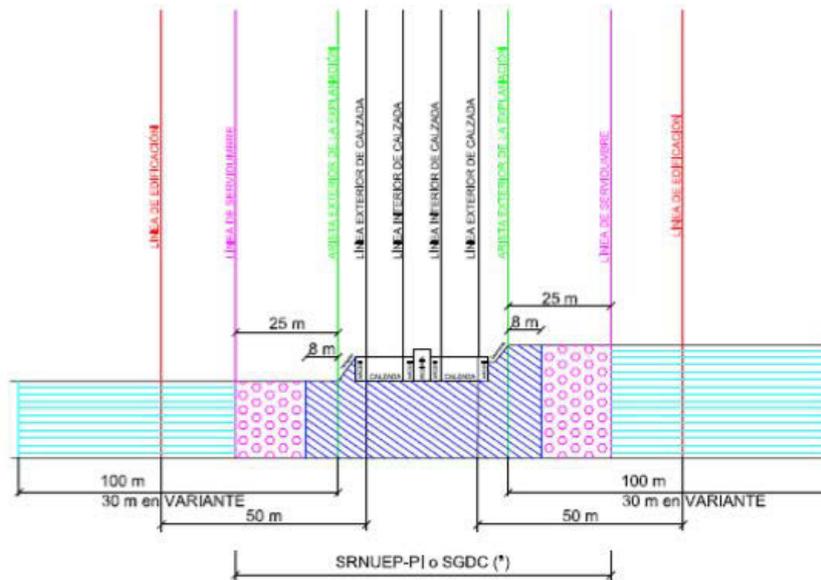
Para el caso de las travesías, la autorización de obras o actividades en zonas de dominio público y servidumbre de las mismas, será competencia de la Administración titular de la carretera cuando no exista planeamiento urbanístico aprobado con informe favorable, o cuando la actuación no se halle sometida a licencia municipal y pueda afectar a la seguridad vial. En estos casos, la competencia recaerá en el Ayuntamiento. No obstante cuando la actuación afecte a la calzada el Ayuntamiento solicitará de la Administración titular informe previo que será vinculante.

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

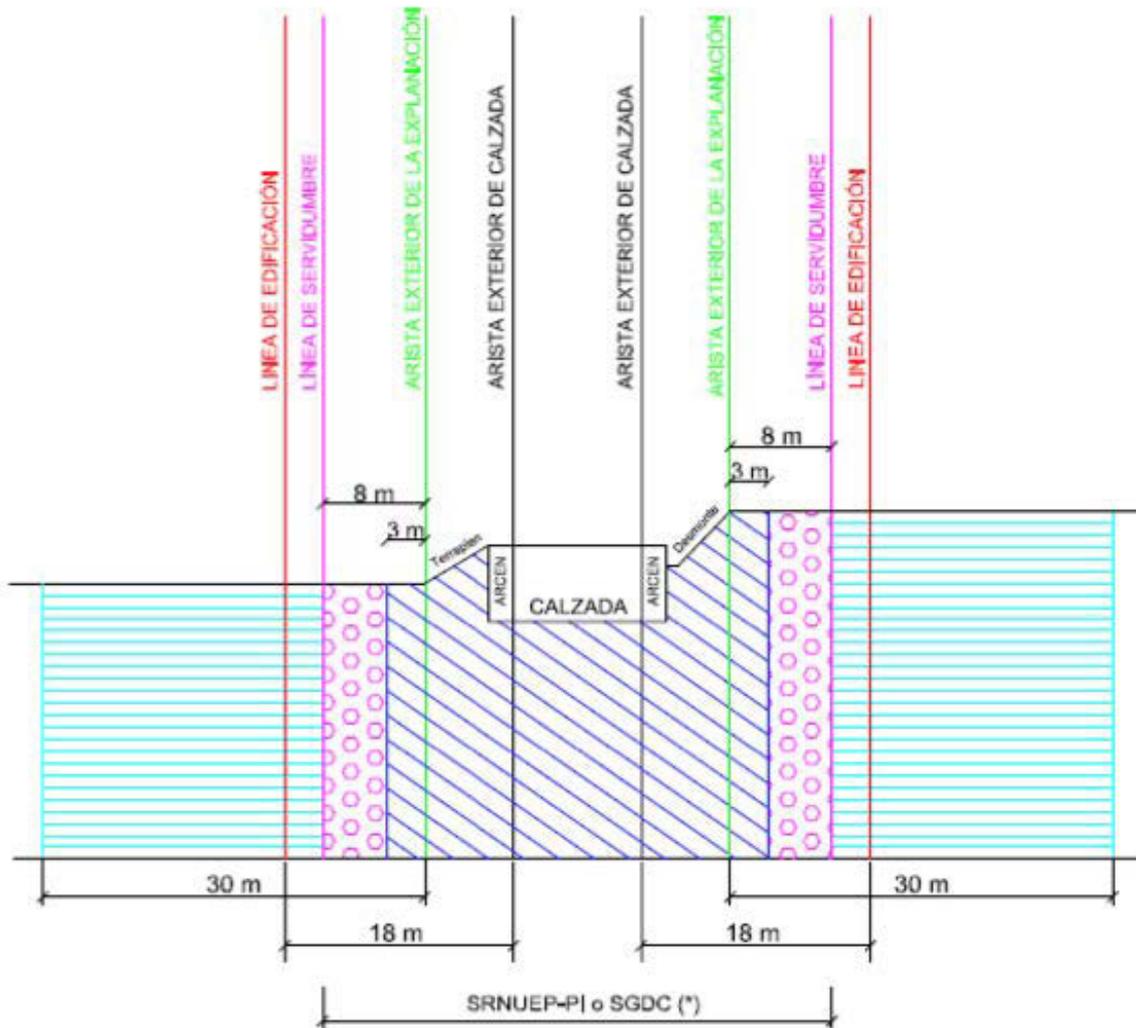


(*) Según art. 27.5 Ley 9/1990

-  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.

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

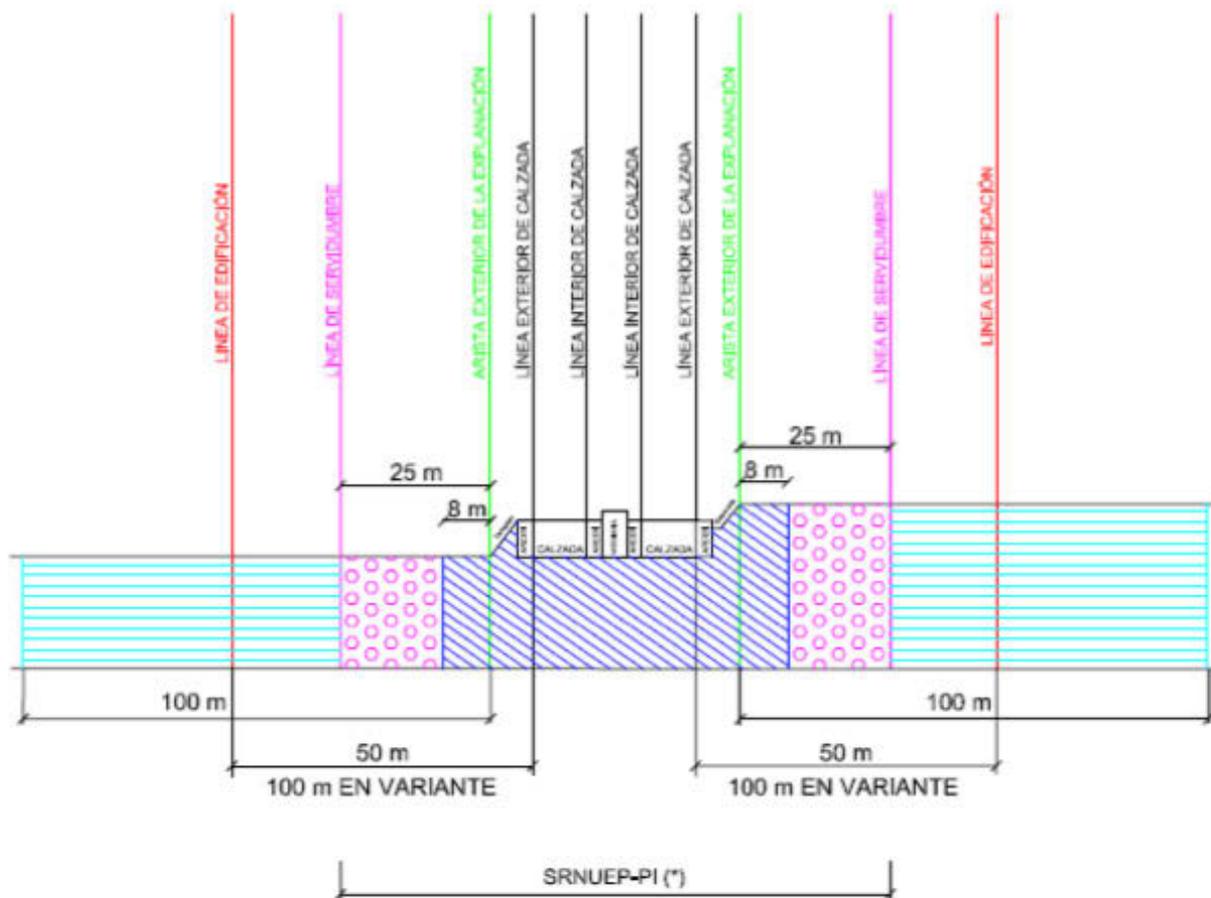


(*) Según art. 27,5 Ley 9/1990

-  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



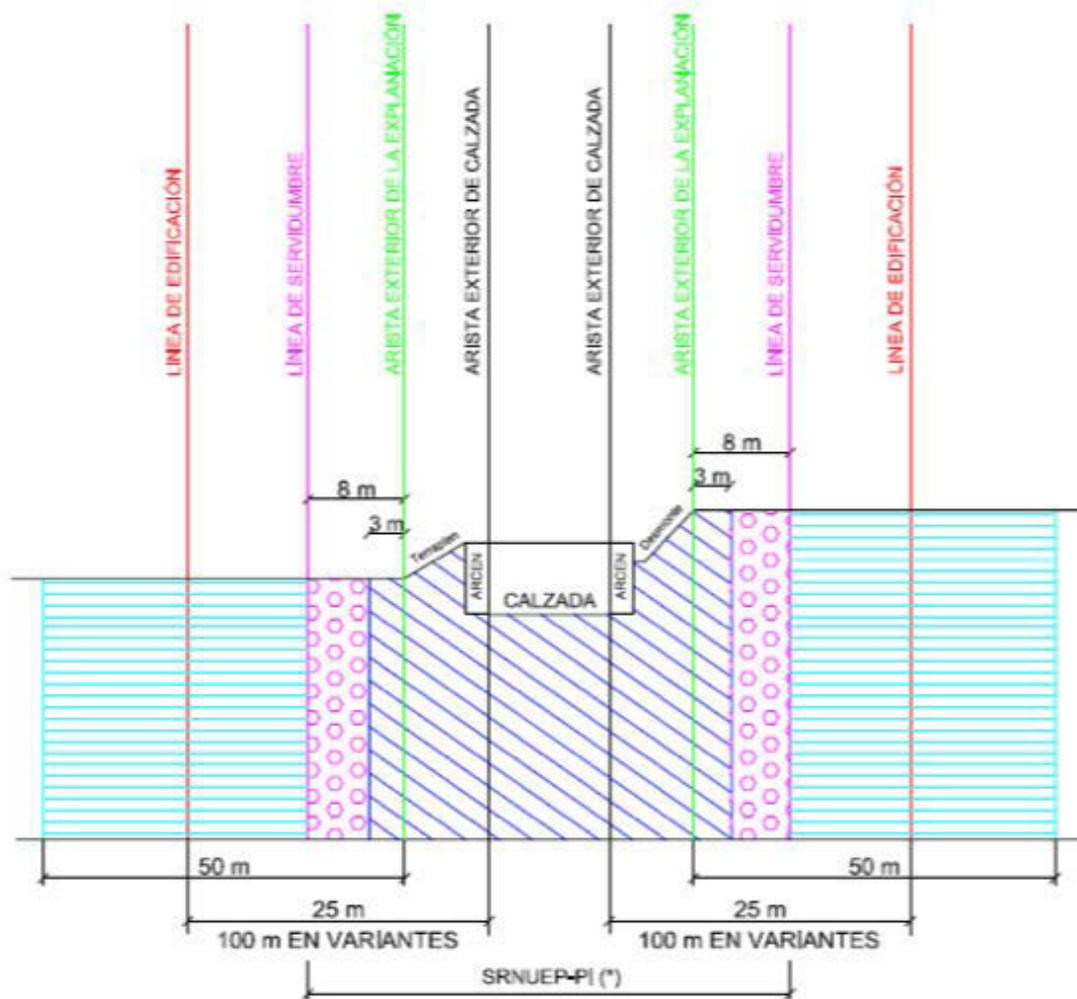
(*) Según DA 2ª del RSR (decreto 242/2004)

(*) 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



Artículo 34.– 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 35.– 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.

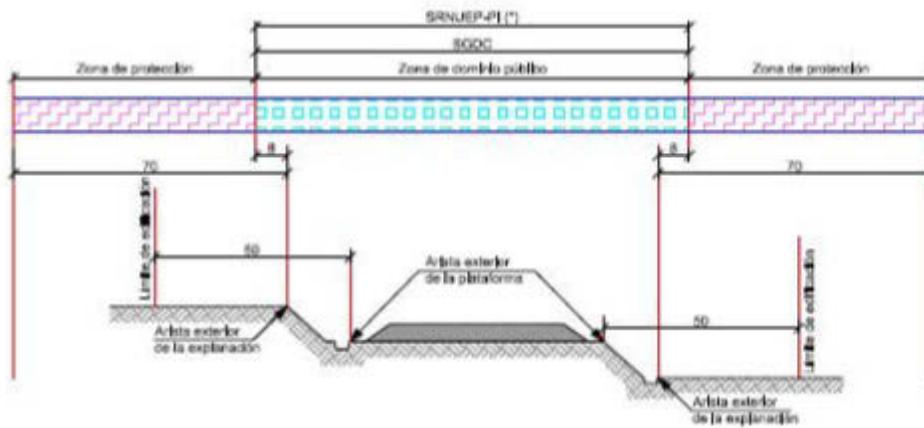
Tienen como regulación específica en nuestro ordenamiento jurídico lo establecido en la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y su Reglamento aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre o normativa que le sustituya.

Las prescripciones sobre las limitaciones a la propiedad y condiciones de uso de los terrenos inmediatos al ferrocarril quedan establecidas en el Reglamento de la Ley del Sector Ferroviario, título I, capítulo III, artículos 24 a 40.

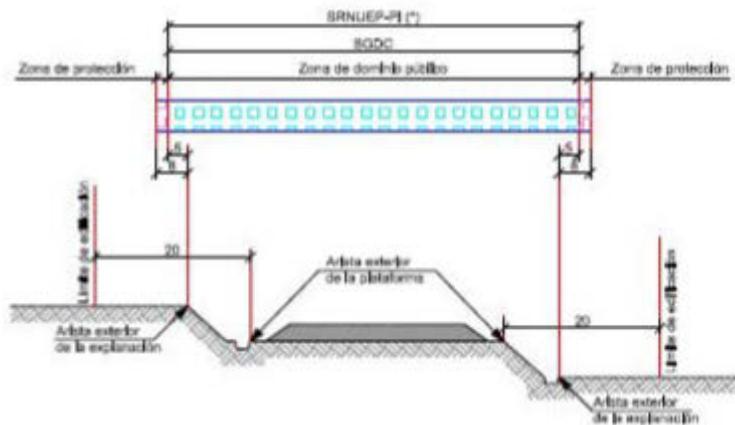
Las zonas de dominio público de ferrocarriles serán clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP), salvo en tramos urbanos. Se señalan, en todo caso, como sistema general de comunicaciones (SGDC).

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



GENERAL



SUELO URBANO



ZONA DE DOMINIO PÚBLICO



ZONA DE PROTECCIÓN

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

(*) Salvo tramos urbanos de ferrocarriles



Artículo 36.– 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 37.– 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 38.– 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.

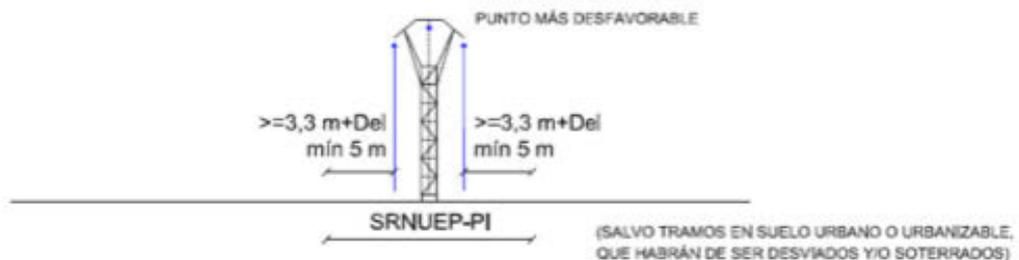
Aunque, técnicamente, no forman parte del dominio público, son de interés público general, y cada una de ellas se rige por legislación específica que impone unas condiciones en las bandas de terreno contiguas, con el fin de proteger su funcionalidad.

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

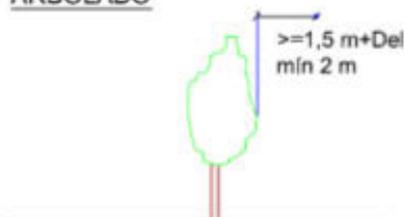


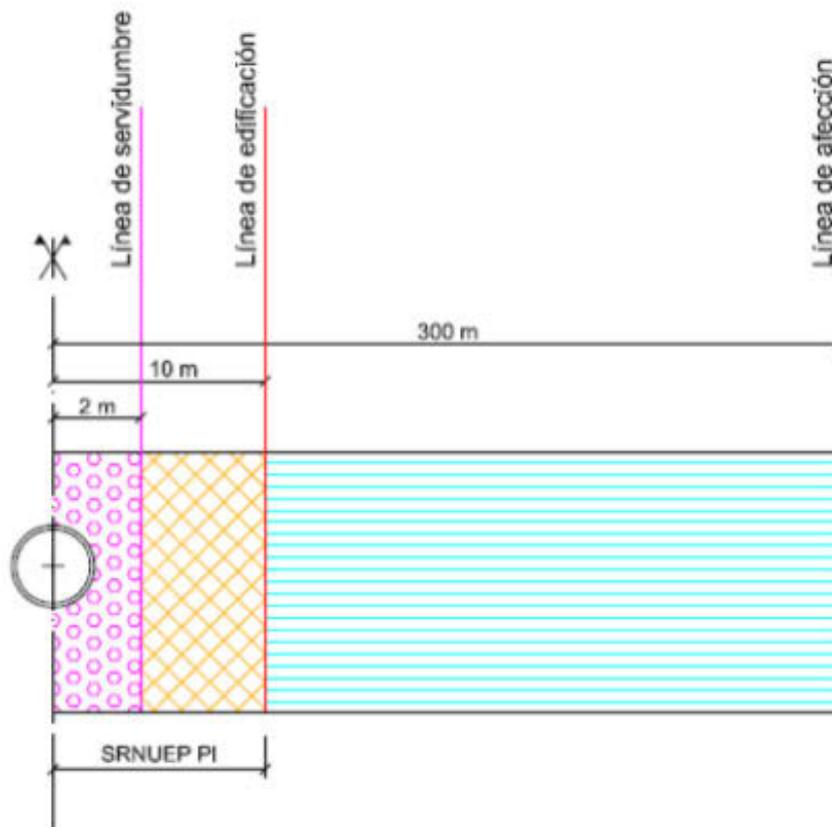
Tabla 15 apartado 5.2 de la ITC-LAT 07.

Tensión más elevada de la red Us (kV)	Distancia eléctrica Del (en metros)
3,6	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



Artículo 39.– Servidumbre aeronáuticas

Conforme al artículo 8 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción o estructura y la instalación de los medios necesarios para su construcción que se eleve a una altura de más de 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

TÍTULO III: REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

El presente título III incluye determinaciones que forman parte de la ordenación estructural (OE).

CAPÍTULO 1.– TIPOS DE USOS

Se consideran los siguientes tipos de usos (con arreglo a lo señalado en la disposición preliminar 14 del TRLOTAU):

Uso permitido: Es aquel que reconoce expresamente este planeamiento en cualquiera de los títulos del presente documento.

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, u otros análogos).

Uso mayoritario: Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. En una actuación urbanizadora, es el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo. En un solar edificable, el uso que el planeamiento define como principal, sin perjuicio de que puedan establecerse otros usos compatibles, que puntualmente puedan superar en edificabilidad al principal (computada respecto al total permitido en la parcela).

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

La simultaneidad de implantación de usos puede establecerse sin perjuicio de que se señalen restricciones en la intensidad del uso compatible, debido a las características de la ordenación. En ausencia de restricciones, el uso compatible podrá consumir el 100 % de la edificabilidad permitida en un determinado solar.

Caso de situarse en un mismo edificio, el uso compatible se situará siempre en plantas inferiores a las del uso residencial.

Al uso compatible le serán de aplicación las mismas condiciones morfológicas, estéticas y tipológicas de la edificación que al uso principal o mayoritario del ámbito en el que se encuentre. Incluso en el caso de que el uso compatible alcance el 100 % de la edificabilidad permitida en un determinado solar, la edificación mantendrá la misma tipología que las edificaciones del ámbito destinadas al uso mayoritario. La única salvedad corresponde al uso dotacional de equipamientos en edificio exclusivo, que siempre podrá adoptar la ordenanza tipológica que le corresponda (DE), aun cuando no estuviera prevista en los planos de ordenación.

Aquellos usos compatibles que puedan ocasionar molestias a los vecinos (ya sean del mismo edificio o de edificios próximos), tendrán que adoptar las medidas correctoras en la edificación que la oportuna licencia especifique, en la que se indicarán parámetros objetivos a cumplir (nivel máximo de ruido medido en la vía pública, por ejemplo), basados en las determinaciones contenidas en las ordenanzas municipales.

La concesión de dicha licencia será sometida a información pública, en los términos reglamentariamente establecidos, con notificación expresa a los vecinos.

La entrada en vigor de la licencia quedará supeditada entonces a la comprobación de la efectividad real de las medidas propuestas, pudiéndose suspender sus efectos en tanto en cuanto no se alcance el objetivo ambiental exigido.

Si se trata de un uso o una actividad molesta, insalubre, nociva o peligrosa (señaladas en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, RAMINP) y no es posible adoptar medidas correctoras que sean realmente eficaces, la actividad solo podrá autorizarse en algún polígono industrial, o excepcionalmente, en suelo rústico a más de 2.000 m de cualquier núcleo de población, aunque en estos casos también será necesario adoptar otras medidas correctoras.

Uso prohibido: Es aquel que por su incompatibilidad, por sí mismo o en su relación con el uso principal, debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos permitidos.

CAPÍTULO 2.— CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN

Artículo 40.— Usos en suelo rústico

Se consideran usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico los establecidos en los artículos 11 y 12 del 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).

Entendemos 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.

Con carácter general, y sin perjuicio de otras limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate, se consideran usos característicos permitidos en el suelo rústico:

a) Usos asociados al sector primario

b) Uso residencial familiar

A su vez, se consideran usos excepcionales permitidos en suelo rústico:

a) Usos industriales, terciarios (comerciales, hosteleros y hoteleros y recreativo) y dotacional de titularidad privada

b) Uso dotacional de titularidad pública

Se consideran usos prohibidos los restantes que no se contemplan en el apartado anterior.

En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán llevarse a cabo, con las condiciones y requisitos establecidos en estas normas, todos los usos globales y pormenorizados, así como sus actividades, actos y construcciones asociados definidos.

En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección, serán de aplicación los indicados como usos permitidos en las normas de aplicación de cada categoría, definidas en el título VII de las presentes normas, en el apartado denominado “Normas aplicables al Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección”.

A continuación se describen cada uno de estos usos.

1.— Usos adscritos al sector primario

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

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

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. 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 (por ejemplo, mediante energías renovables), 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, terciarios 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, entendiéndose por estas la extracción o explotación de recursos y la primera 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, entendiéndose 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.

Artículo 41.– Usos en suelo urbano y urbanizable

1.– Uso residencial (R)

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento permanente de las personas. Se distinguen los siguientes usos pormenorizados y categorías asociadas:

Categoría 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 subcategorías:

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).

Categoría 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.

Subcategorías:

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).

Categoría 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.

Subcategorías:

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).

Categoría 4.^a: Cualquier uso residencial de los anteriores de protección pública (P).

Subcategorías:

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.^a A: 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.^a B: 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.^a C: 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.^a D: 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.^a A: 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.^a B: 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.^a A: Almacenes dependientes de talleres artesanales o de pequeñas instalaciones no molestas, totalmente compatibles con el uso residencial.

1.^a B: 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.^a C: 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.^a A: 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.^a B: 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.

Instalaciones cuyo fin sea el aprovechamiento de algún tipo de energía renovable, entendiéndose como tales la energía solar y la energía eólica y cualesquiera otros tipos para transformarla en energía eléctrica, estando permitido únicamente el suministro al propio edificio.

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)

CAPÍTULO 3.– CONDICIONES TÉCNICAS Y CONSTRUCTIVAS PARA SU IMPLANTACIÓN Y PUESTA EN SERVICIO

Artículo 42.– Condiciones generales

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. Complementariamente, también se respetarán las determinaciones incluidas en las ordenanzas municipales de la edificación.

Artículo 43.– 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.– 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).

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.

3.– Condiciones ambientales

Deberán cumplirse las determinaciones y exigencias establecidas en el informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) del POM. En concreto, las instalaciones deberán proyectarse con el criterio de una adecuada gestión de los recursos naturales, y los requisitos que reglamentariamente se establezcan en materia de eficiencia energética.

Artículo 44.– Programa mínimo de vivienda

La superficie mínima y demás dimensiones que deberán cumplirse para que un espacio construido pueda destinarse al uso residencial serán aquellas señaladas en cada momento por la legislación vigente como requisitos mínimos de una vivienda en algún régimen de protección oficial.

Todo ello sin perjuicio de que las ordenanzas municipales de la edificación establezcan unas condiciones más restrictivas.

Artículo 45.– Condiciones para la implantación de determinados usos en suelo rústico

El uso ganadero (cualquiera que sea el tamaño de la explotación) está expresamente prohibido en suelo urbano, y solo puede ubicarse en suelo rústico a más de 2.000 m del núcleo residencial más próximo.

Las instalaciones de generación de energía eólica cuya longitud de pala sea mayor a 2 m deben ubicarse en suelo rústico a más de 500 m del núcleo residencial más próximo.

Las instalaciones de tratamiento de residuos, depósito de residuos, depuradoras, y otras industrias que generen fuertes olores deben ubicarse a más de 2.000 m del núcleo residencial más próximo, salvo estudio técnico y justificación expresa que garantice que no se ocasionan molestias a la población.

Los cementerios habrán de situarse en suelo rústico, a más de 50 m del núcleo residencial más próximo.

Las actividades extractivas y mineras que coinciden con los derechos mineros actualmente autorizados se clasifican como suelo rústico no urbanizable de especial protección estructural extractivo (SRNUEP-PEE). Se permite la ampliación de las ya existentes o la implantación de nuevas canteras siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- Que se ubiquen a más de 500 m desde cualquier corte longitudinal a las cumbres montañosas.
- Que se ubiquen a más de 5.000 m desde cualquier núcleo de población.
- Que se ubiquen a más de 2.000 m desde cualquier otra superficie clasificada como SRNUEP, en cualquiera de sus clases y categorías, excepto del tipo SRNUEP-PEE obviamente.

Artículo 46.– Condiciones para la implantación de determinados usos en suelo urbano

Se permiten instalaciones de generación de energía renovable en suelo urbano. En el caso de energía eólica, el tamaño de pala no podrá ser superior a 2 m.

En el caso de energía solar térmica o fotovoltaica, destinada a la captación de radiación solar y transformarla en otro tipo de energía, se permite únicamente el suministro al propio edificio.

Las placas se ubicarán en zonas no directamente visibles desde vía pública; o bien en cubiertas, siempre que la pendiente de la placa sea igual a la pendiente de la cubierta, y se retranquee de las cornisas más de 0,7 m.

El uso estación de servicio de carburantes solo se permite en calles de anchura superior a 12 m.

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 estructural (OE).

CAPÍTULO 1.– INTRODUCCIÓN

Artículo 47.– Tipologías edificatorias

Se consideran las siguientes tipologías edificatorias, 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).

Las condiciones generales de edificación establecen las limitaciones físicas a que han de ajustarse las edificaciones por sus propias características y por su relación con el entorno, así como las condiciones técnicas, de seguridad, de habitabilidad y estéticas.

Artículo 48.– 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 cubrera: 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 Planeamiento Urbanístico Municipal.

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 o muro 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. Se exigirá que dicha medianería esté siempre materializada en algún tipo de elemento fijo fácilmente identificable.

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.

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

Artículo 49.— 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.

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.

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 posición y ocupación de los edificios en la parcela.
- Condiciones de volumen.

También se deberán cumplir las siguientes condiciones, determinadas en el documento ordenanzas municipales de la edificación y urbanización (que complementa a la normativa establecida en este Plan):

- Condiciones morfológicas.
- Condiciones higiénicas.
- Condiciones de servicios.
- Condiciones de accesibilidad.
- Condiciones de seguridad.
- Condiciones estéticas.

Artículo 50.— 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.
- b) Todas las parcelas actualmente edificadas se consideran edificables, siempre que tengan fachada a viario público o privado. A efectos de parcelaciones y segregaciones, las parcelas resultantes solo serán edificables si tienen una superficie igual o mayor a la de la parcela mínima edificable establecida por la ordenanza tipológica que le afecte.
- c) Deberá tener cumplimentados todos los posibles expedientes (reparcelaciones, etc.) necesarios.
- d) Deberá tener aprobado el instrumento de planeamiento correspondiente, si está incluida en el ámbito de alguna unidad de actuación (UA).

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 a o entre edificios colindantes ya construidos que no estén fuera de ordenación ni en estado ruinoso. 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 regula en el artículo 35 del Reglamento de la Actividad de Ejecución (Decreto 29/2011), el Ayuntamiento podrá permitir la edificación siempre que la vivienda resultante reúna las condiciones mínimas de habitabilidad que se señalan en los artículos de las presentes Normas.

Artículo 51.– 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.

2.– Chaflanes

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

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.– Alturas

3.1.– Altura máxima de la edificación

Vendrá fijada en la correspondiente Ordenanza tipológica.

Se establece una profundidad máxima para sótanos de 7,50 m.

3.2.– Altura mínima de la edificación

En zonas residenciales, será de 3 m menos que la máxima. Los propietarios que deseen no alcanzar la altura máxima, están obligados a costear el tratamiento estético de la medianera que dejen al descubierto.

En zonas industriales no se establece.

3.3.– 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.

El cómputo de altura máxima se medirá en el punto medio de cada tramo.

El escalonamiento máximo resultante no superará los 3 m de un tramo al contiguo. La longitud mínima del tramo será igual a la longitud mínima de fachada establecida en la ordenanza tipológica correspondiente.

3.4.– 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.

3.5.– 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:

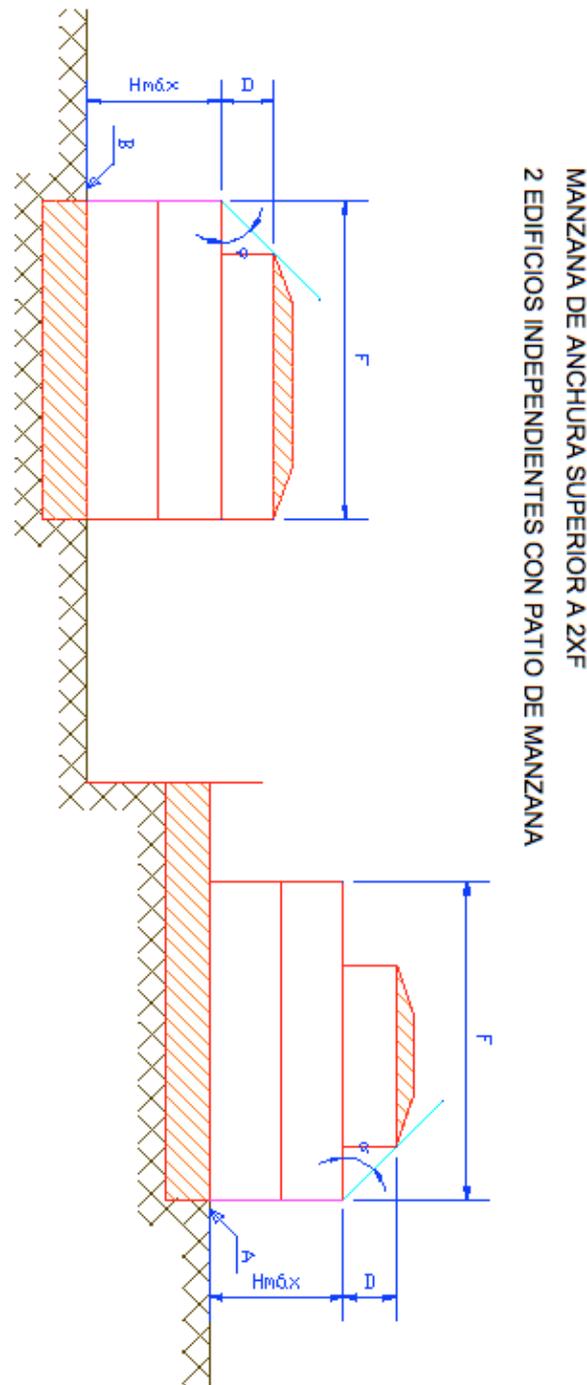
- Del lado de la calle de mayor cota, la arista situada en un plano paralelo al de fachada a una distancia igual a la mitad del fondo edificable y a una altura igual a la máxima edificable.
- Del lado de la calle de menor cota, la arista situada en el plano de fachada a una altura igual a la máxima edificable.

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.

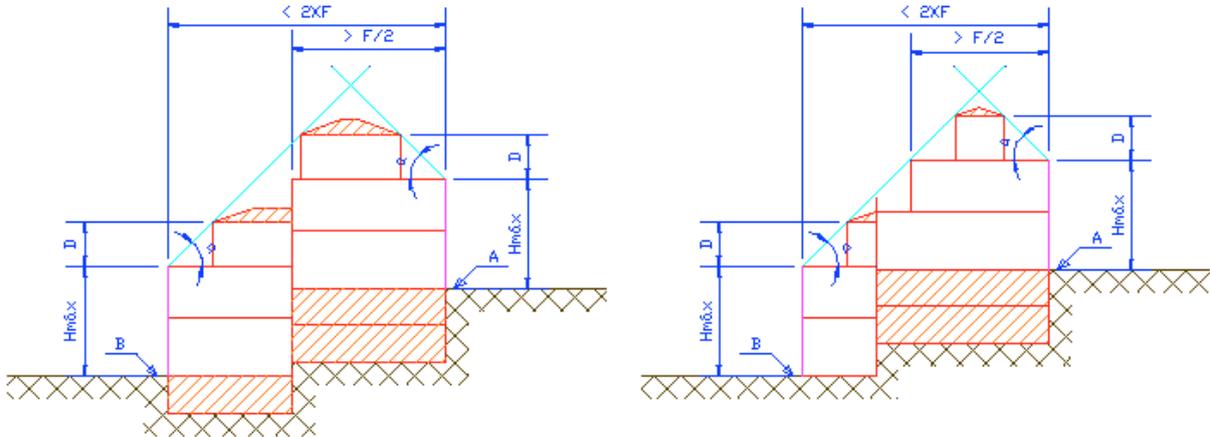
Asimismo, en el cómputo de edificabilidad se tendrá en cuenta que los sótanos y semisótanos de la calle de mayor cota se consideran excluidos de cómputo si no sobresalen más de 1,50 m de la cota de rasante. Si estas plantas tienen también fachada a la calle de menor cota, computarán parcialmente, en la proporción resultado de dividir la longitud de fachada en la que sobresalen más de 1,50 m entre el total de longitud de fachada de la propiedad.

Ejemplos de aplicación de terrenos en pendiente, aprovechamiento bajo cubierta y sótanos:

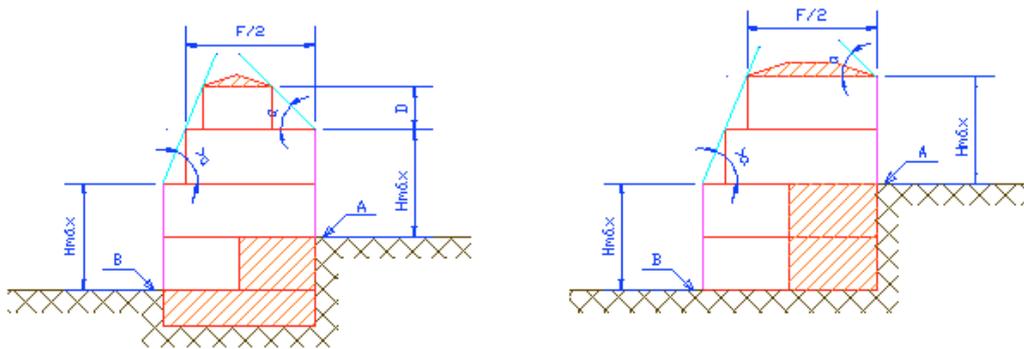
A continuación se incluyen ejemplos de aplicación de esta normativa, en los que se muestran las secciones transversales de las manzanas correspondientes a algunas situaciones posibles que se permiten. Solo se incluyen como aclaración, no tienen contenido normativo.



**MANZANA DE ANCHURA 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
- Hmáx = ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE
- D = MÁX. APROV. BAJO CUBIERTA
- a = ÁNGULO DELIMITADOR DE VOLUMEN
- A = CALLE CON RASANTE A MAYOR COTA
- B = CALLE CON RASANTE A MENOR COTA

3.6.– Altura de las plantas

Alturas mínimas:

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

	Planta baja con uso distinto del residencial	Entreplantas y bajo cubierta con uso distinto del residencial	Resto (plantas habitables, sótanos, semisótanos, áticos)
Mínima	3,50 m	2,20 m	2,50 m

Alturas máximas:

Las alturas máximas entre pavimento y techo acabados serán las siguientes:

	Planta baja con uso distinto del residencial (usos compatibles), en ordenanza residencial	Resto de plantas en ordenanza residencial	Cualquier planta en ordenanza industrial, terciario, dotacional
Máxima	5,00 m	3,50 m	No se establece



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.

4.- Plantas

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

4.1.- Número máximo de plantas

Vendrá fijado en la correspondiente Ordenanza tipológica.

Se permitirá un máximo de 2 plantas bajo rasante (sótanos).

4.2.- Número mínimo de plantas

En zonas residenciales, será de 1 menos que la máxima. Los propietarios que deseen no alcanzar el número máximo de plantas, están obligados a costear el tratamiento estético de la medianera que dejan al descubierto.

En zonas industriales no se establece.

4.3.- 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.

4.4.- Entreplantas

Solo se permitirán en plantas bajas.

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.

Su superficie construida se tendrá en cuenta en el cómputo de la edificabilidad, pero no en el cómputo del número de alturas.

No podrán destinarse a uso residencial.

4.5.- Aprovechamiento bajo cubierta

Se permite poner en uso el espacio construido bajo cubierta, con carácter general, siempre con las condiciones siguientes.

Quedará contenido en el espacio definido en el presente artículo, en el apartado "condiciones por encima de la altura máxima".

Asimismo, la cubierta respetará las condiciones morfológicas y estéticas que definan las ordenanzas municipales de la edificación.

Para asignarlo a usos distintos del residencial (por ejemplo almacén, trastero o instalaciones), el espacio construido bajo cubierta no podrá tener una altura libre inferior a 1,50 m y tendrá ventilación e iluminación directa en todas las estancias.

Para considerarse habitable y poder destinarse al uso residencial, tendrá además de ventilación e iluminación directa, una altura libre mínima igual a la del resto de plantas (v. punto anterior).

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 si se encuentra por encima de la altura máxima.

5.- Edificabilidad

5.1.- Edificabilidad neta 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.

5.2.- Cómputo de edificabilidad

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 medio metro cuadrado (0,5 m²), 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.

6.– Patios

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

6.1.– Patios de luces

Se permitirán patios con las siguientes dimensiones mínimas:

a) Patios interiores a los que abran habitaciones vivideras (dormitorios, estancias, cocinas): Deberán permitir que se inscriba en su interior un círculo de diámetro igual o superior a 3 m siendo la superficie mínima de 9 m².

b) Patios interiores a los que abran únicamente habitaciones no vivideras (baños, aseos, despensas, trasteros): Deberán tener una anchura mínima de 0,80 m y una superficie mínima de 0,3 m².

c) Se permiten los patios abiertos a fachada, con un ancho mínimo de 6 m y máximo del 50 % de la longitud total de la fachada, siempre que no dejen medianeras al descubierto. En planta baja deberá disponer de un cerramiento opaco de un mínimo de 1,50 m y un máximo de 2 m.

Los patios tendrán piso impermeable y un desagüe adecuado, con recogida de aguas pluviales, sumideros y un sifón aislador.

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.

6.2.– 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 comunicados 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.

6.3.– 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.

Artículo 52.– Condiciones de edificación según el uso en suelo urbano

Las condiciones de la edificación según el uso se incluyen en las ordenanzas tipológicas y en las ordenanzas

municipales de la edificación. No obstante, a continuación se incluyen algunas prescripciones de índole general:

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 (señaladas en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, RAMINP), 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. La verificación de su cumplimiento se llevará a cabo en una inspección previa al inicio de la actividad, en el momento de su renovación, o en cualquier momento si consta denuncia.

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.

Las estaciones de servicio (DEIS) solo se autorizarán si la Ordenanza tipológica del ámbito incluye este uso como permitido y la calle que le da acceso tiene una anchura igual o superior a 12 m.

2.- Aparcamientos

Deberán reservarse en el interior de la parcela plazas de aparcamiento tal y como exige el artículo 22.5 del RP, en suelo urbanizable.

En suelo urbano, esta proporción también 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.

3.- Uso dotacional de equipamientos (DE)

Estas condiciones afectan a todos aquellos edificios de uso dotacional de equipamientos (DE), ya sean de titularidad pública o privada.

Se definen dos categorías:

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

3.1.- Tipología edificatoria

La tipología edificatoria será libre, adecuada al uso (EAV, EA o ETE).

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.

3.2.- Condiciones de uso

3.2.1.- Uso mayoritario

Dotacional (D).

3.2.2.- 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.

3.2.3.– Usos compatibles

Oficinas (TO) en categoría 1.^a, hotelero y hostelero (TH) en clase B, recreativo (TR), industrial de almacenaje (IA) categoría 3.^a.

3.2.4.– Usos prohibidos

Se consideran usos prohibidos los restantes.

3.3.– Condiciones de la edificación

3.3.1.– 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 en manzana independiente, la altura de la edificación será libre.

3.3.2.– Edificabilidad.

No se establece limitación de edificabilidad neta.

4.– 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).

4.1.– Condiciones de uso

4.1.1.– Uso mayoritario

Dotacional (D).

4.1.2.– Uso pormenorizado

Dotacional de zonas verdes (DV).

4.1.3.– Usos compatibles

Hotelero y hostelero (TH) clase B, en edificio de uso exclusivo, por ejemplo, para kioscos.

Dotacional cultural-deportivo (D-CU-DE). Por ejemplo, anfiteatros al aire libre, templetes de música, o pequeñas áreas deportivas al aire libre.

Dotacional de infraestructuras y servicios urbanos (DEIS). Por ejemplo, almacenes para el mantenimiento de la zona verde o depósitos para el agua de riego.

4.1.4.– Usos prohibidos

Se consideran usos prohibidos los restantes.

4.2.– Condiciones de la edificación

4.2.1.– Altura de edificación.

Una altura (PB) y 4,50 m.

4.2.2.– Edificabilidad.

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

5.– 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).

5.1.– Tipología edificatoria

Viario (DC).

5.2.– Condiciones de uso

5.2.1.– Uso mayoritario

Dotacional (d).

5.2.2.– Uso pormenorizado

Dotacional de comunicaciones (DC).

5.2.3.– Usos compatibles

Dotacional zona verde (DV).

5.2.4.– 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 número 3 memoria justificativa.

5.2.5.– Usos prohibidos

Se consideran usos prohibidos los restantes.

CAPÍTULO 3.– CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

Artículo 53.– Ámbito de aplicación

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. Asimismo, se complementan con las determinaciones establecidas por las ordenanzas municipales de la edificación.

Artículo 54.– Condiciones y determinaciones generales

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 55.– Condiciones de la unidad rústica para ser edificable

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.

Artículo 56.– Condiciones de volumen

1.– Superficie

Esta superficie máxima edificada o edificabilidad para cada caso, se establece en el título III, del presente documento.

2.– Alturas

Como norma general, de acuerdo al artículo 16.2.c del RSR, no se permiten construcciones de altura de cumbra 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 57.– Condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas

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 58.- Condiciones estéticas y constructivas

1.- Condiciones generales

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

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 el título IV de 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

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

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad con una pendiente máxima del 50 %.

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

Los cierres de fincas en suelo rústico podrán hacerse con malla metálica o malla ganadera, empalizadas de madera o cañizo y setos arbustivos, con una altura máxima de 2,00 m. También podrán hacerse con cualquier tipo de obra de fábrica o mampostería cuya altura no puede sobrepasar 2,00 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 eje del camino. 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. Se considera que los vallados metálicos de simple torsión carecen de cimentación, aunque puedan tener pequeños dados de hormigón bajo sus postes.

El cerramiento deberá adecuarse en cualquier caso a las características tipológicas constructivas y estéticas de su entorno. En particular, también habrá de adecuarse a la Ley 2/1993 de Caza de Castilla-La Mancha.

6.– Movimientos de tierra

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. El cese de la actividad, en especial, de las extractivas, requerirá la adecuación del paisaje.

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 30 % la del terreno natural.

Se prohíbe la formación de muros de contención y las pendientes superiores, excepto en el supuesto de necesidad para la ejecución de una obra pública, debiendo presentarse en este caso un Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, así como el proyecto constructivo correspondiente, que justifiquen la necesidad de llevar cabo tales actuaciones y las medidas correctoras imprescindibles para salvaguardar las características naturales del terreno y la conservación del ambiente y del paisaje.

7.– Carteles y elementos de señalización

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.

8.– Ampliación de edificios existentes

La ampliación de los edificios existentes, siempre que su uso o actividad esté permitido o autorizado, deberá mantener, si se trata de un edificio de carácter tradicional, las líneas generales de composición fachada, aleros, huecos, materiales, colores, etc. del mismo.

En el caso de tratarse de la ampliación de los edificios existentes o remodelación de un edificio que no cumpla con todas o alguna de las condiciones generales de edificación y servicios, las obras deberán incluir las correspondientes de remodelación y adecuación a dichas condiciones y la coherencia del total de edificación resultante.

Artículo 59.– Características técnicas concretas de los actos no constructivos

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 60.– 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.

Los usos, actos y actividades permitidos y prohibidos para suelo rústico vienen descritos en el capítulo “Normas de aplicación al suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP)” y en el capítulo “Normas de aplicación al suelo rústico de reserva (SRR)” del título VII.

Todas las condiciones se deben cumplir para los usos permitidos, tanto en suelo rústico de reserva como en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

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 61.– Usos asociados al sector primario

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	7,00 m



1.2.– Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio depósito 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	7,00 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) se ajustarán a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres, y Peligrosas (RAMINP) y a la Ley 34/2007 de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera. Esta separación no será nunca inferior 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, éstos 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.

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 ITP 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

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

Artículo 62.- Uso residencial

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 63.– Uso dotacional de titularidad pública

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; así como el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre).

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 64.– Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada

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 artículos 16.2 y 23 del RSR):

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	20.000 m ²	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 m ²	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 rústico, 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.

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 m ²	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 dé 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 rústico 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 del suelo rústico no urbanizable de especial protección, solo podrán llevarse a cabo cuando, sea un uso permitido de acuerdo a lo establecido en las presentes Normas, se den las condiciones establecidas en el artículo 12 del RSR y se acredite, además, debidamente su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

En el caso de proyectos turísticos en suelo rústico, que, por su calidad, singularidad, originalidad y po-

tencial 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 éstos, 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. Asimismo, 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, 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 la 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 éstos 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.º d) 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.

Se considera que las placas fotovoltaicas no consumen aprovechamiento urbanístico, por lo que 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.

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.

Se considera que los aerogeneradores no consumen aprovechamiento urbanístico, por lo que 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.

Categoría 3.^a: Centrales termosolares.

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.

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.— ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (OD)

Artículo 65.— Disposiciones 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.

Las ordenanzas tipológicas aplicables al suelo rústico (SR) vienen definidas en el título IV de las presentes normas.

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.
- ADO: Residencial Unifamiliar Adosada.
- AIS: Residencial Unifamiliar Aislada.

- IND-POL: Industrial Aislada Polígono Industrial.
- IND-LIG: Industrial Ligera Manzana Cerrada.
- TER: Terciario.

Artículo 66.- Ordenanza tipológica MNZ.

1.- Definición

Comprende áreas destinadas al uso Residencial Unifamiliar (RU) o Residencial Plurifamiliar (RP).

Se definen varios grados en función de las alturas permitidas, que se señalan adecuadamente en los planos de ordenación detallada.

2.- Tipología edificatoria

Edificación Alineada a Vial (EAV), en la categoría de Edificación en Manzana Cerrada (EMC).

3.- Condiciones de uso

3.1.- Uso mayoritario

Residencial (R).

3.2.- Uso pormenorizado

Residencial (R) categorías 1.^a A, 2.^a A, 3.^a A y 4.^a A.

3.3.- Usos compatibles

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

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

Industrial Productivo (IP) en categoría 1.^a A, 1.^a B, 2.^a A.

Industrial de Almacenaje (IA) en categoría 1.^a A, 1.^a B, 2.^a A, 3.^a.

3.4.- Usos prohibidos

Se consideran usos prohibidos los restantes.

4.- Condiciones de la edificación

4.1.- Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en el plano correspondiente del presente POM. 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.

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 y tengan una altura máxima de 1,30 m.

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 4,50 m de diámetro y una fachada mínima de 4,50 m.

4.3.- Retranqueos.

Se prohíben los retranqueos de fachada en cualquiera de las plantas.

4.4.- Fondo máximo edificable.

El fondo máximo edificable se establece en función del grado:

- MNZ.I: 18 m.

- MNZ.II: 18 m.

- MNZ.III: 18 m.

- MNZ.IV (casco antiguo-plaza): Se mantendrán los invariantes representativos de los inmuebles con fachada a la plaza de los Caídos.

En la planta baja, sótanos y semisótanos se permitirá la ocupación total del solar si el uso de dicha planta es distinto del residencial. Más allá del fondo edificable la altura máxima de la edificación será de 5,00 m (una única altura) para todos los grados.

4.5.- Ocupación máxima del suelo.

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 Ordenación Municipal. Asimismo, se estará a lo estipulado en el mismo referente a los patios y sus dimensiones mínimas.

4.6.- Altura de edificación.

Vendrá fijada en función del grado:

– MNZ.I: 2 alturas (PB+I) y 7,5 m, excepto en aquellas parcelas con fachada a la calle Capataz Santiago y carretera de Bonete en donde se permiten 3 alturas (PB+II).

– MNZ.II: 2 alturas (PB+I) y 7,5 m.

– MNZ.III: 3 alturas (PB+II) y 10,5 m.

– MNZ.IV (casco antiguo-plaza): 4 alturas (PB+III) y 13,5 m.

4.7.– Edificabilidad neta.

Vendrá fijada en función del grado:

– MNZ.I: 1 m²t/m²s.

– MNZ.II: 1,5 m²t/m²s.

– MNZ.III: 2 m²t/m²s.

– MNZ.IV (casco antiguo-plaza): 3 m²t/m²s.

4.8.– Aprovechamiento bajo cubierta.

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

4.9.– Terrazas.

Se prohíbe la construcción de terrazas o azoteas en planta de cubierta.

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.– 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.

4.13.– 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.

Artículo 67.– Ordenanza tipológica ADO

1.– Definición

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

2.– Tipología edificatoria.

Edificación Aislada (EA), en la categoría de Edificación Aislada Adosada (EAA).

3.– Condiciones de uso.

3.1.– Uso mayoritario.

Residencial (R).

3.2.– Uso pormenorizado.

Residencial Unifamiliar (RU) categorías 1.^a D y 4.^a D.

3.3.– Usos compatibles

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

Comercial (TC), hotelero y hostelero (TH) en clase B, oficinas (TO).

Industrial de almacenaje (IA) en categoría 3.^a.

3.4.– Usos prohibidos

Se consideran usos prohibidos los restantes.

4.– Condiciones de la edificación

4.1.– Parcela mínima.

Se establece, con carácter general, la parcela mínima edificable con una superficie de 75 m², en la que pueda inscribirse un círculo de 4,50 m de diámetro y una fachada mínima de 4,50 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 linderos laterales en viviendas al comienzo y final de una hilera: un retranqueo mínimo de 3 m.

– A lindero posterior se permitirá un retranqueo mínimo de 3 m.

– A lindero frontal se permitirá un retranqueo obligatorio de 3 m, salvo aprobación de un estudio de detalle (ED) que justifique un valor diferente (ya sea para una vivienda o para una hilera de ellas), con especial interés sobre el tratamiento de las medianeras (se justificará que no queden medianeras al descubierto).

– En manzanas ya edificadas (en más de 2/3 partes) con esta tipología, especialmente las incluidas en unidades de actuación ya consolidadas, el valor del retranqueo frontal obligatorio será el preexistente, aunque sea inferior a 3 m o incluso nulo, y las construcciones existentes se considerarán dentro de ordenación. Toda nueva edificación deberá mantener la línea de fachada configurada por las edificaciones existentes.

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.

Se prestará especial interés sobre el tratamiento de las medianeras (se justificará que no queden medianeras al descubierto).

4.3.– Altura de edificación.

Máxima de 2 plantas (PB+I) y 7,50 m de altura máxima de cornisa.

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

No se admiten semisótanos. Se admiten sótanos cumpliendo con lo previsto en las condiciones generales de la edificación, no siendo computable esta edificabilidad.

4.7.– Edificabilidad.

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

4.8.– Condiciones estéticas.

Se recomienda que en una misma manzana los acabados de fachada y volúmenes sean iguales.

Para el resto de condiciones estéticas no marcadas en este punto se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación y en las ordenanzas municipales de la edificación y de la urbanización.

4.9.– 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.

Artículo 68.– Ordenanza tipológica AIS

1.– Definición

Comprende áreas destinadas al uso residencial unifamiliar (RU) con tipología edificatoria de edificación aislada (EAE).

2.– Tipología edificatoria

Edificación Aislada (EA), en las categorías de edificación Aislada Exenta (EAE) y edificación Aislada Adosada (EAA) para viviendas pareadas (adosadas únicamente en uno de los linderos).

3.– Condiciones de uso

3.1.– Uso mayoritario

Residencial (R).

3.2.– Uso pormenorizado

Residencial Unifamiliar (RU) Categorías 1.^a C y 4.^a C.

3.3.– Usos compatibles

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

Comercial (TC), hotelero y hostelero (TH) en clase B, oficinas (TO).

Industrial de almacenaje (IA) en categoría 3.^a.

3.4.– Usos prohibidos

Se consideran usos prohibidos los restantes.

4.– Condiciones de la edificación

4.1.– Parcela mínima.

Se establece, con carácter general, la parcela mínima edificable 200 m², un círculo inscribible de 10 m de diámetro y una fachada mínima de 12 m.

4.2.– Ocupación máxima del suelo.

El suelo ocupado por la edificación será el delimitado por los siguientes retranqueos:

– A linderos laterales un retranqueo mínimo de 3 m, que podrá eliminarse en el caso de viviendas pareadas en la medianera correspondiente.

– A lindero posterior se permitirá un retranqueo mínimo de 3 m.

– A lindero frontal se permitirá un retranqueo mínimo de 3 m. En el caso de viviendas pareadas, el retranqueo frontal deberá ser obligatoriamente el mismo dentro de cada pareja e igual a 3 m, salvo acuerdo entre propietarios colindantes para establecer una distancia superior. Dicho acuerdo se formalizará por escrito, firmado por las partes y se entregará una copia a cada afectado y otra al Ayuntamiento.

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.

La tipología adosada (EAA) únicamente se admite para viviendas pareadas, es decir, adosadas dos a dos, en las que se mantiene el retranqueo en todos los linderos excepto en uno. Por tanto, quedan expresamente prohibidas las hileras de viviendas adosadas de 3 o más viviendas.

En el caso de viviendas pareadas, el retranqueo frontal y posterior deberá ser obligatoriamente el mismo dentro de cada pareja e igual a 3 m, salvo acuerdo entre propietarios colindantes para establecer una distancia superior. Dicho acuerdo se formalizará por escrito, firmado por las partes y se entregará una copia a cada afectado y otra al Ayuntamiento.

4.3.– Altura de edificación.

Máxima de 2 plantas (PB+I) y 7,50 m de altura de cornisa.

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

No se admiten semisótanos. Se admiten sótanos cumpliendo con lo previsto en las condiciones generales de la edificación, no siendo computable esta edificabilidad.

4.7.– Edificabilidad.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 0,60 m²t/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.

4.9.– 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.

Artículo 69.– Ordenanza tipológica IND-POL

1.– Definición

Comprende áreas destinadas al uso industrial (I) en polígonos industriales, con topología edificatoria aislada (EA)

2.– Tipología edificatoria

Edificación Aislada (EA), en las categorías de Edificación Aislada Exenta (EAE) y Edificación Aislada Adosada (EAA) para naves pareadas o adosadas en hilera.

3.– Condiciones de uso

3.1.– Uso mayoritario

Industrial (I).

3.2.– Uso pormenorizado

Industrial productivo (IP) e industrial de almacenaje (IA).

3.3.– Usos compatibles

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

Comercial (TC), hotelero (TH), oficinas (TO), recreativo (TR).

3.4.– Usos prohibidos

Se consideran usos prohibidos los restantes.

4.– Condiciones de la edificación

4.1.– Parcela mínima.

Se establece una parcela mínima indivisible de 250 m², con una longitud mínima de fachada de 7,5 m, y pudiendo inscribirse un círculo de 7,5 m de diámetro.

Se permite la segregación de partes de un solo edificio para industrias independientes con superficie mínima de trescientos metros cuadrados. La división de un edificio en distintos locales sin segregación del suelo se regirá por lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y otras aplicables.

Una parcela o conjunto de parcelas agrupadas podrán subdividirse en otras, aunque sea mediante la creación de calles interiores de carácter privado, que no obstante deberán ser de uso público. La realización de estas calles, su conservación, así como el establecimiento de servicios y su mantenimiento hasta la conexión con las redes generales, serán de exclusiva cuenta de los propietarios del conjunto de parcelas que resulten, y tendrán un ancho mínimo de 7 metros.

Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones.

4.2.– Altura de edificación.

La altura máxima de cornisa se establece para el bloque representativo construido en el frente de fachada en 10,5 m.

Esta limitación no aplica sobre elementos singulares necesarios por las características del proceso de fabricación, tales como tolvas, silos, chimeneas, torretas y similares.

En el caso de edificios destinados a algún uso compatible la altura máxima será de 3 plantas y 10,5 m.

En el caso de parcelas mayores a 1.000 metros cuadrados, y siempre que la edificación esté retranqueada frontalmente más de 10 m, no se establecerá altura máxima.

La altura mínima libre de cada una de las plantas será de 2,50 m.

Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones.

Se permiten patios interiores. La dimensión mínima de estos patios será igual a la mitad de la altura de la más alta de las edificaciones y nunca inferior a cuatro por cuatro metros.

Se permiten sótanos y semisótanos que podrán destinarse a garajes o almacenes pero no a locales de trabajo ni viviendas. En este caso, la empresa que opte por la construcción de sótanos o semisótanos, si el desagüe no pudiera realizarse por gravedad, la empresa que opte por su construcción deberá instalar un sistema adecuado y suficiente de bombeo, quedando liberada la Administración Urbanística actuante de cualquier responsabilidad al respecto.

4.3.– Edificabilidad.

La edificabilidad máxima neta sobre parcela será de 0,70 m²t/m²s.

Cuando con arreglo a los programas de desarrollo de las diferentes industrias no sea necesario para estas edificar íntegramente el área completa de las parcelas, las empresas podrán optar por la edificación parcial de las mismas; pero en cualquier caso deberán cubrir el treinta por ciento en planta, de los metros cuadrados de la parcela, una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos en fachadas y colindantes. Este porcentaje asegurará la ejecución completa de fachada a vial principal.

4.4.– Ocupación máxima del suelo.

Será del 75 % como máximo.

4.5.– Retranqueos.

El suelo ocupado por la edificación será el delimitado por los siguientes retranqueos:

– A linderos laterales un retranqueo mínimo de 3 m, que podrá eliminarse en el caso de naves adosadas (pero que deberá igualmente respetarse al principio y final de una hilera).

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

– A lindero frontal habrá un retranqueo mínimo de 5 m.

Queda prohibido utilizar los espacios libres de retranqueo como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

4.6.– Otros.

Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.

Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados y conservados.

Los paramentos susceptibles de posterior ampliación, así como medianeras, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Se acepta la posibilidad de realizar superficies comerciales integradas por locales, con la única condición de que cada uno de estos locales, rigiéndose esta superficie comercial por lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y otras aplicables.

4.7.– 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.

Artículo 70.– Ordenanza tipológica IND-LIG

1.– Definición

Comprende áreas destinadas al uso global industrial (I) con tipología edificatoria alineada a vial (EAV).

2.– Tipología edificatoria

Edificación Alineada a Vial (EAV), en la categoría de Edificación en Manzana Cerrada (EMC).

3.– Condiciones de uso.

3.1.– Uso mayoritario.

Industrial (I).

3.2.– Uso pormenorizado.

Industrial productivo (IP), categorías 1.^a A, 1.^a B, 2.^a A, y 3.^a (todas las subcategorías).

Industrial de almacenaje (IA), categorías 1.^a A, 1.^a B, 2.^a A, y 3.^a (todas las subcategorías).

Se exigirá la adopción de medidas correctoras para actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, dada la proximidad al núcleo habitado.

3.3.– Usos compatibles

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

Comercial (TC), hotelero y hostelero (TH) en clase B, oficinas (TO).

3.4.– Usos prohibidos

Se consideran usos prohibidos los restantes.

4.– Condiciones de la edificación

4.1.– Parcela mínima.

Se establece, con carácter general, la parcela mínima edificable con una superficie de 150 m², y una fachada mínima de 5,00 m.

A) Segregación de parcelas y edificios

– Se permite la segregación de partes de un solo edificio para industrias independientes con superficie mínima de cuatrocientos (400) metros cuadrados. La división de un edificio en distintos locales sin segregación del suelo se registrará por lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y otras aplicables.

– Para que se pueda formar parcela independiente se requerirá un frente mínimo de 6 m a una calle de uso público.

– Respetando las limitaciones anteriores una parcela o conjunto de parcelas agrupadas podrán subdividirse en otras, aunque sea mediante la creación de calles interiores de carácter privado, que no obstante deberán ser de uso público. La realización de estas calles, su conservación, así como el establecimiento de servicios y su mantenimiento hasta la conexión con las redes generales, serán de la exclusiva cuenta de los propietarios del conjunto de parcelas que resulten.

– Cuando la segregación de parcelas dé lugar al cambio de grupo de industria, se aplicarán las disposiciones establecidas para ese nuevo grupo.

B) Agrupación de parcelas

– Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones.

– La agrupación no exime el cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes normas.

– Cuando la agrupación de parcelas dé lugar al cambio de grupo de industria, se aplicarán las disposiciones establecidas para ese nuevo grupo.

4.2.– Retranqueos y chaflanes

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

b) En el caso de existencia de calles privadas en el interior de las manzanas, las calles privadas deberán tener una anchura mínima de cinco (5) m.

c) Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios será igual a la mitad de la altura de la más alta de las edificaciones y nunca inferior a cuatro (4) por cuatro (4) metros.

d) Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con la utilización a la que se destinen. Queda prohibido utilizar los sótanos como vivienda o locales de trabajo.

e) Tanto en el caso de los semisótanos como en el de los sótanos, si el desagüe no pudiera realizarse por efecto de la gravedad, la empresa que opte por su construcción deberá instalar un sistema adecuado y suficiente de bombeo para el oportuno desagüe, quedando liberada la administración urbanística actuante de cualquier responsabilidad en este aspecto.

f) Como protección del área de parcela, será obligatorio instalar dos hidrantes cada mil (1.000) metros cuadrados edificadas, o fracción, teniendo cada parcela dos (2) como mínimo, salvo las de categoría tercera que podrán tener uno (1) solo si por superficie construida no debieran tener más.

g) Chaflanes. En todos los cruces de calles será obligatorio la formación de un chaflán de una longitud mínima de diez (10) metros, medido desde sus intersecciones con las alineaciones exteriores, salvo que en el plano correspondiente de alineaciones y rasantes se señalen chaflanes diferentes ya sea por longitud o forma.

4.3.– Altura de edificación.

La altura máxima de cornisa se establece para el bloque representativo construido en el frente de fachada en 10,5 m.

Esta limitación no se aplica sobre elementos singulares necesarios por las características del proceso de fabricación, tales como tolvas, silos, chimeneas, torretas y similares.

En el caso de edificios destinados a algún uso compatible la altura máxima será de 3 plantas y 10,5 m.

4.4.– Edificabilidad.

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

4.5.– Composición.

Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:

a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje: La superficie a dedicar a estos edificios no tienen limitación, siempre que se aseguren los porcentajes establecidos en las presentes normas.

b) Bloques representativos: Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación, dependencias para atenciones al personal y, en general, todos los que dependiendo administrativamente de la industria no se dediquen a procesos de fabricación. Los bloques representativos tendrán libre composición.

c) Espacios libres para aparcamientos: La superficie libre destinada para aparcamiento dentro de cada parcela será la equivalente a una plaza de aparcamiento por cada 200 m² o fracción de edificación. Las zonas de retranqueo podrán ser empleadas para este uso.

d) Construcciones accesorias: Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, etc. Su emplazamiento, forma y volumen son libres, siempre que estén debidamente justificadas y respondan a un diseño acertado. La altura de las chimeneas será como mínimo H=1,5 h, siendo “h” la altura del edificio vecino más alto.

4.6.– Espacios comunes.

Corresponden a:

– Espacios libres. A ellos pertenecen las zonas verdes de uso público. Queda prohibida la edificación sobre los mismos, pero se permite el paso de tendidos aéreos de conducción eléctrica. Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la administración urbanística actuante.

– Centros comunales. Corresponden a las zonas reservadas a edificios de carácter administrativo, deportivo o cultural.

– Red viaria. La red viaria se clasifica en:

– Vías de tránsito rápido: Carreteras y sistemas generales (SGDC).

– Vías de distribución (el resto).

Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

– Aparcamientos:

Se deberán reservar plazas de aparcamiento con carácter privado en el interior de las parcelas de uso industrial en proporción no inferior a una plaza por cada 200 m² de techo potencialmente edificable para suelo urbanizable (SUB) de uso global industrial (I).

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.

Artículo 71.– Ordenanza tipológica TER

1.– Definición

Esta norma afectará a las zonas habilitadas al efecto en los Planos de Ordenación, así como a edificios destinados completamente a este uso.

2.– Tipología

Libre, adecuada al uso (EAV, EA o ETE).

3.– Condiciones de uso

3.1.– Uso mayoritario

Terciario (T).

3.2.– Uso pormenorizado

Comercial (TC)

3.3.– Usos compatibles

Hotelero y hostelero (TH), oficinas (TO) y recreativo (TR),

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

Industrial productivo (IP) en categoría 1.^a A, 1.^a B, 2.^a A.

Industrial de almacenaje (IA) en categoría 1.^a A, 1.^a B, 2.^a A, 3.^a.

3.4.– Usos prohibidos.

Se consideran usos prohibidos los restantes.

4.– Condiciones de la edificación.

4.1.– Parcela mínima.

Se establece la parcela mínima edificable de 150 m² y una fachada mínima de 4,50 m.

4.2.– Ocupación máxima del suelo.

Se permite la ocupación del 90 % de la parcela edificable.

4.3.– Retranqueos.

No se establecen, siendo la composición de la edificación libre, siempre y cuando no se originen medianeras al descubierto.

4.4.– Altura de edificación.

La altura máxima será de 10,50 m.

4.5.– Número de plantas.

El número máximo de plantas a construir es de dos (PB+I).

4.6.– Edificabilidad.

La edificabilidad máxima neta sobre parcela será de 1,50 m²t/m²s.

4.7.– 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.

CAPÍTULO 2.– CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN (OE)

Artículo 72.– Condiciones generales de programación

Se establecen una serie de condiciones generales para el desarrollo de cualquier ámbito de planeamiento (UA):

– El promotor está obligado a ejecutar las infraestructuras de servicios públicos urbanos necesarias para conectar las previstas en el ámbito con las existentes en el resto del municipio y acreditar que estas tienen capacidad suficiente para atender el incremento de demanda (artículo 100.2 del RP). En caso contrario, el promotor está obligado a correr con los gastos de la correspondiente ampliación o mejora de las instalaciones. Esto incluye red de abastecimiento de agua potable, de saneamiento, de suministro de energía eléctrica, red viaria y cualesquiera otras.



– El desarrollo de cualquier ámbito está condicionado a la acreditación, por parte del organismo de cuenca, de la concesión de recurso hídrico en el volumen necesario para el incremento de demanda de agua potable correspondiente. De esta manera se aplica el artículo 33.a de la Ley 45/2007 de Desarrollo Sostenible del Medio Rural, y el artículo 25.4 del texto refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001 y Ley 11/2005).

– El desarrollo de cualquier ámbito está condicionado a la acreditación de que el sistema de alcantarillado y depuración es capaz de asumir el incremento de caudal de aguas residuales correspondiente. A este respecto, deberá acreditarse, por parte del organismo de cuenca, la correspondiente autorización de vertidos para el caudal previsto. Asimismo, deberá acreditarse, por parte de la entidad responsable del funcionamiento de la EDAR, que esta tiene suficiente capacidad para absorber el incremento previsto.

Los costes de ampliación de las infraestructuras generales de servicios públicos urbanos, que sean necesarios para garantizar su suficiencia respecto al incremento de demanda correspondiente a cada ámbito, serán repartidos y repercutidos entre los ámbitos de planeamiento correspondientes, tal y como se señala en las fichas.

Asimismo los urbanizadores de sucesivas actuaciones que se beneficien de las infraestructuras ejecutadas previamente por un promotor de un ámbito determinado, deberán compensarle abonando la parte proporcional de la inversión (artículo 122.8 del TRLOTAU), así como abonar al Ayuntamiento las infraestructuras realizadas por este previamente a la actuación urbanizadora de que se trate (artículo 119.4 del TRLOTAU).

En virtud del artículo 15.4 del RDL 2/2008, texto refundido de la Ley del Suelo, deberá aportarse un informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan o Programa de desarrollo, de manera que se garantice un desarrollo urbanístico compatible con el medio ambiente. Asimismo, deberá aportarse un informe de Sostenibilidad Económica del Plan o Programa de desarrollo, de manera que se garantice la viabilidad económica del mismo y se valore el impacto sobre las haciendas públicas, tanto en su fase de implantación como en su fase de mantenimiento.

En aplicación del artículo 58 de la Ley 3/2008 de Montes de C-LM, cuando un sector de suelo urbanizable se ubique dentro de los montes (en la definición dada por el artículo 3 de la Ley 3/2008) o en su colindancia, deberá contar con un “Plan de Autoprotección de Incendios” o instrumento similar, que contemplará las medidas de prevención frente a los incendios forestales.

Artículo 73.– Condiciones específicas de programación

En cada una de las fichas de planeamiento se incluyen las condiciones objetivas específicas de programación de cada ámbito (UA), en cumplimiento del artículo 24.1.c del TRLOTAU.

Artículo 74.– Objetivos a considerar por los instrumentos de desarrollo

Los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo deberán considerar los siguientes objetivos generales:

- Transformación de suelo urbanizable a urbano y creación de solares de uso residencial o industrial.
- Obtención de las dotaciones correspondientes, ya sean zonas verdes (DV), viario (DC) o equipamientos (DE).
- Mantenimiento con garantías de una adecuada sostenibilidad ambiental y económica.
- Favorecer el acceso a la vivienda por parte de los colectivos más desfavorecidos, a través de las oportunas reservas de vivienda protegida.
- Garantizar la adecuada calidad de la trama urbana generada, con sujeción a las exigencias contempladas en las ordenanzas municipales de la urbanización. En concreto, garantizar la accesibilidad universal y no discriminación, mediante la eliminación de barreras.

Estos objetivos serán de aplicación a aquellos instrumentos de desarrollo no contemplados en el POM, como por ejemplo los planes parciales de mejora (PPM).

Los objetivos concretos de cada uno de los instrumentos de planeamiento se reflejan en la correspondiente ficha individualizada.

CAPÍTULO 3.– FICHAS DE GESTIÓN EN SUNC (OE+OD)

Artículo 75.– Fichas individualizadas de gestión urbanística en SUNC

A continuación se incluyen las fichas-resumen individualizadas de cada ámbito de planeamiento en suelo urbano no consolidado, en el que se establecen los parámetros urbanísticos a considerar.

De los datos consignados en las fichas tendrán carácter de máximo no rebasable el índice de intensidad edificatoria (IE, en m²t/m²s) y la densidad poblacional (DP, en hab/ha), que, además, tienen la consideración de parámetros de la ordenación estructural (OE).



Tendrán carácter de mínimo de obligado cumplimiento la superficie de cesiones dotacionales (DE y DV, en m²s), que tienen la consideración de ordenación detallada (OD).

Si no se asume la ordenación detallada (OD) propuesta, el planeamiento de desarrollo, con las limitaciones del párrafo anterior, podrá modificar el viario local (SLDC) y/o modificar la ubicación de las cesiones dotacionales locales (SLDE y SLDV), así como proponer otras ordenanzas tipológicas de aplicación. Dichos cambios deberán ser debidamente justificados.

El contenido de las fichas se considerará susceptible de ser ajustado por el correspondiente planeamiento de desarrollo, no considerándose innovación de la ordenación en los supuestos establecidos en el apartado 2.1.9.2 de la NTP (Decreto 178/2010) y en el art. 57 RP.

En concreto, será de aplicación el apartado anterior en caso de que se disponga de un levantamiento topográfico de mayor detalle que la cartografía utilizada en este Plan.

En ese caso la superficie total del ámbito podrá reajustarse, así como la superficie destinada a sistemas generales y sistemas locales, siempre que se mantengan las referencias a límites físicos establecidas en el Plan.

También podrá reajustarse el dato de edificabilidad absoluta (AO, en m²t), siempre que se mantenga el coeficiente de edificabilidad relativa (IE, en m²t/m²s).

Como consecuencia de lo anterior, podrán reajustarse las reservas mínimas de suelo con destino dotacional público (SLDE y SLDV), y el número mínimo de plazas de aparcamiento, siempre que se justifique el cumplimiento de los estándares de calidad urbana exigidos en el artículo 31 del TRLOTAU y en el artículo 21 del RP.

La variación en el aprovechamiento objetivo ponderado (AO pond, en ua) y en el aprovechamiento tipo (AT, en ua/m²s) podrá comportar una modificación en la cuota de participación en nuevas infraestructuras generales, así como en la cesión de aprovechamiento tipo a favor del Ayuntamiento (en aplicación del artículo 68 y 69 del TRLOTAU). Pero esa modificación sí se considerará innovación en el planeamiento y requerirá de la tramitación de una modificación puntual al POM, en la que se aplicará la metodología expuesta en la memoria justificativa del POM, con los parámetros actualizados, y se modificará la OE de todas las fichas de planeamiento de los ámbitos pendientes de desarrollar. En ausencia de una modificación puntual aprobada en ese sentido, se aplicarán los parámetros citados (participación en nuevas infraestructuras generales y cesión de aprovechamiento tipo a favor del Ayuntamiento) previstos en el POM.



UNIDAD DE ACTUACIÓN 1 DEL AR-Y DE MONTEALEGRE DEL CASTILLO		
A.- Denominación del ámbito:		UA-1-Y
B.- Clasificación del SUNC		Unidad de actuación urbanizadora
C.- Plano de situación:		Ver planos en páginas siguientes.
D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE):		
D.1.- Objetivos de la ordenación:		
<p>Cambiar el uso global existente a residencial. Realizar las obras de urbanización precisas y consolidar la edificación. Obtener las cesiones pertinentes.</p> <p>Ejecutar la parte correspondiente de ronda exterior oeste, así como la fracción pendiente de urbanizar de la C/ Proyecto 1.</p> <p>Consolidar el suelo urbano obteniendo las cesiones dotacionales de zona verde y equipamientos de los que carecen, y finalizando la urbanización.</p>		
D.2.- Superficie total (con SG):		17.003 m ²
Sistemas generales existentes (ya obtenidos) en su interior:		
D.2.1.- Zonas verdes		0 m ²
D.2.2.- Equipamientos		0 m ²
D.2.3.- Red viaria (SGDC):		484 m ²
D.3.- Superficie de SG adscritos:		4.124 m ²
	Interiores	Exteriores
D.3.1.- Zonas verdes	0 m ²	0 m ²
D.3.2.- Equipamientos	0 m ²	0 m ²
D.3.3.- Red viaria (SGDC):	0 m ²	4.124 m ²
D.3.4.- Cuota de participación en nuevas infraestructuras generales:		5,88 %
D.4.- Superficie del ámbito (sin SG):		12.395 m ²
D.5.- Uso mayoritario:		Residencial (R)
D.6.- Edificabilidad máxima (IE) total:	9.249 m ² t	0,75 m ² t/m ² s
D.7.- Densidad edificatoria máxima:	201 hab	163 hab/ha
D.8.- Aprovechamiento objetivo	9.249 ua	0,559901 ua/m ² s
D.9.- Área de reparto y aprovechamiento tipo (AT):	AR-Y	0,559901 ua/m ² s
D.10.- Cesión de aprovechamiento tipo:		8,3 %
D.11.- Fracción mínima de vivienda protegida:		30 %
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:		
<p>En el Informe de Sostenibilidad Económica puede consultarse una estimación de dichos costes y la justificación de la cuota correspondiente en participación de nuevas infraestructuras generales.</p> <p>Se deberán aportar informes que acrediten que las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y depuración y energía eléctrica tienen capacidad suficiente para el incremento de consumo previsto. En caso de que dichas infraestructuras generales de servicios urbanos sean insuficientes, correrá a cargo del promotor el coste correspondiente a la ampliación o mejora necesaria.</p> <p>Se deberá comprobar la suficiencia de la concesión de recursos hídricos para el consumo previsto, así como la concesión de vertidos para el volumen previsto.</p> <p>El número estimado de viviendas en este ámbito es de 46.</p> <p>Es preceptiva la consulta a las administraciones titulares de las carreteras que pudieran verse afectadas; del mismo modo que a cualesquiera otras administraciones en el ámbito de sus competencias.</p> <p>Deberán soterrarse las líneas eléctricas aéreas que afecten al ámbito</p>		
E.- Determinaciones de la Ordenación Detallada (OD):		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		
E.1.1.- Zonas verdes		1.666 m ²
E.1.2.- Equipamientos:		1.851 m ²
E.1.3.- Aparcamientos públicos:	Privadas	47 plazas
	Públicas	47 plazas
	Púb.Accesib	2 plazas
E.1.4.- Red viaria (SLDC):		2.712 m ²
E.2.- Superficie de suelo neto lucrativo:		6.166 m ²
E.3.- Ordenanzas tipológicas o edificatorias de aplicación:	MNZ	9.249 m ²
E.4.- Observaciones:		

UNIDAD DE ACTUACIÓN 1 DEL AR-Z DE MONTEALEGRE DEL CASTILLO		
A.- Denominación del ámbito:	UA-1-Z	
B.- Clasificación del SUNC	Unidad de actuación urbanizadora	
C.- Plano de situación:	Ver planos en páginas siguientes.	
D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE):		
D.1.- Objetivos de la ordenación:		
<p>Cambiar el uso global existente a residencial. Realizar las obras de urbanización precisas y consolidar la edificación. Obtener las cesiones pertinentes. Consolidar el margen oeste de la C/ Pinto Pedro Orrente</p> <p>Urbanizar los espacios pendientes de consolidar adyacentes a C/ Dama Oferente, uniendo los ámbitos de suelo urbano existentes, que están separados entre sí.</p>		
D.2.- Superficie total (con SG):	8.241 m ²	
Sistemas generales existentes (ya obtenidos) en su interior:		
D.2.1.- Zonas verdes	0 m ²	
D.2.2.- Equipamientos	0 m ²	
D.2.3.- Red viaria (SGDC):	0 m ²	
D.3.- Superficie de SG adscritos:	166 m ²	
	Interiores	Exteriores
D.3.1.- Zonas verdes	0 m ²	0 m ²
D.3.2.- Equipamientos	0 m ²	0 m ²
D.3.3.- Red viaria (SGDC):	83 m ²	83 m ²
D.3.4.- Cuota de participación en nuevas infraestructuras generales:	3,04 %	
D.4.- Superficie del ámbito (sin SG):	8.075 m ²	
D.5.- Uso mayoritario:	Residencial (R)	
D.6.- Edificabilidad máxima (IE) total:	4.776 m ² t	0,60 m ² t/m ² s
D.7.- Densidad edificatoria máxima:	115 hab	143 hab/ha
D.8.- Aprovechamiento objetivo	4.776 ua	0,579541 ua/m ² s
D.9.- Área de reparto y aprovechamiento tipo (AT):	AR-Z	0,579541 ua/m ² s
D.10.- Cesión de aprovechamiento tipo:	11,7 %	
D.11.- Fracción mínima de vivienda protegida:	30 %	
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:		
<p>En el Informe de Sostenibilidad Económica puede consultarse una estimación de dichos costes y la justificación de la cuota correspondiente en participación de nuevas infraestructuras generales.</p> <p>Se deberán aportar informes que acrediten que las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y depuración y energía eléctrica tienen capacidad suficiente para el incremento de consumo previsto. En caso de que dichas infraestructuras generales de servicios urbanos sean insuficientes, correrá a cargo del promotor el coste correspondiente a la ampliación o mejora necesaria.</p> <p>Se deberá comprobar la suficiencia de la concesión de recursos hídricos para el consumo previsto, así como la concesión de vertidos para el volumen previsto.</p> <p>El número estimado de viviendas en este ámbito es de 24.</p> <p>Es preceptiva la consulta a las administraciones titulares de las carreteras que pudieran verse afectadas; del mismo modo que a cualesquiera otras administraciones en el ámbito de sus competencias.</p> <p>Deberán soterrarse las líneas eléctricas aéreas que afecten al ámbito</p>		
E.- Determinaciones de la Ordenación Detallada (OD):		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		
E.1.1.- Zonas verdes	862 m ²	
E.1.2.- Equipamientos:	967 m ²	
E.1.3.- Aparcamientos públicos:	Privadas	24 plazas
	Públicas	24 plazas
	Púb.Accesib	1 plazas
E.1.4.- Red viaria (SLDC):	1.470 m ²	
E.2.- Superficie de suelo neto lucrativo:	4.776 m ²	
E.3.- Ordenanzas tipológicas o edificatorias de aplicación:	ADO	4.776 m ²
E.4.- Observaciones:		

CAPÍTULO 4.— BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Artículo 76.— Bienes y espacios protegidos

Los bienes y espacios protegidos de este municipio, 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.

TÍTULO VI: REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Este título VI, 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.— CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN (OE)

Artículo 77.— Condiciones generales de programación

Se establecen una serie de condiciones generales para el desarrollo de cualquier ámbito de planeamiento (S):

– El promotor está obligado a ejecutar las infraestructuras de servicios públicos urbanos necesarias para conectar las previstas en el ámbito con las existentes en el resto del municipio y acreditar que estas tienen capacidad suficiente para atender el incremento de demanda (artículo 100.2 del RP). En caso contrario, el promotor está obligado a correr con los gastos de la correspondiente ampliación o mejora de las instalaciones. Esto incluye red de abastecimiento de agua potable, de saneamiento, de suministro de energía eléctrica, red viaria y cualesquiera otras.

– El desarrollo de cualquier ámbito está condicionado a la acreditación, por parte del organismo de cuenca, de la concesión de recurso hídrico en el volumen necesario para el incremento de demanda de agua potable correspondiente. De esta manera se aplica el artículo 33.a de la Ley 45/2007 de Desarrollo Sostenible del Medio Rural, y el artículo 25.4 del texto refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001 y Ley 11/2005).

– El desarrollo de cualquier ámbito está condicionado a la acreditación de que el sistema de alcantarillado y depuración es capaz de asumir el incremento de caudal de aguas residuales correspondiente. A este respecto, deberá acreditarse, por parte del organismo de cuenca, la correspondiente autorización de vertidos para el caudal previsto. Asimismo, deberá acreditarse, por parte de la entidad responsable del funcionamiento de la EDAR, que esta tiene suficiente capacidad para absorber el incremento previsto.

Los costes de ampliación de las infraestructuras generales de servicios públicos urbanos, que sean necesarios para garantizar su suficiencia respecto al incremento de demanda correspondiente a cada ámbito, serán repartidos y repercutidos entre los ámbitos de planeamiento correspondientes, tal y como se señala en las fichas.

Asimismo los urbanizadores de sucesivas actuaciones que se beneficien de las infraestructuras ejecutadas previamente por un promotor de un ámbito determinado, deberán compensarle abonando la parte proporcional de la inversión (artículo 122.8 del TRLOTAU), así como abonar al Ayuntamiento las infraestructuras realizadas por este previamente a la actuación urbanizadora de que se trate (artículo 119.4 del TRLOTAU).

En virtud del artículo 15.4 del RDL 2/2008, texto refundido de la Ley del Suelo, deberá aportarse un informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan o Programa de desarrollo, de manera que se garantice un desarrollo urbanístico compatible con el medio ambiente. Asimismo, deberá aportarse un informe de Sostenibilidad Económica del Plan o Programa de desarrollo, de manera que se garantice la viabilidad económica del mismo y se valore el impacto sobre las haciendas públicas, tanto en su fase de implantación como en su fase de mantenimiento.

En aplicación del artículo 58 de la Ley 3/2008 de Montes de C-LM, cuando un sector de suelo urbanizable se ubique dentro de los montes (en la definición dada por el artículo 3 de la Ley 3/2008) o en su colindancia, deberá contar con un “Plan de Autoprotección de Incendios” o instrumento similar, que contemplará las medidas de prevención frente a los incendios forestales.

Artículo 78.— Condiciones específicas de programación

En cada una de las fichas de planeamiento se incluyen las condiciones objetivas específicas de programación de cada ámbito (S), en cumplimiento del artículo 24.1.c del TRLOTAU.

Artículo 79.— Objetivos a considerar por los instrumentos de desarrollo

Los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo deberán considerar los siguientes objetivos generales:

- Transformación de suelo urbanizable a urbano y creación de solares de uso residencial o industrial.
- Obtención de las dotaciones correspondientes, ya sean zonas verdes (DV), viario (DC) o equipamientos (DE).
- Mantenimiento con garantías de una adecuada sostenibilidad ambiental y económica.
- Favorecer el acceso a la vivienda por parte de los colectivos más desfavorecidos, a través de las oportunas reservas de vivienda protegida.
- Garantizar la adecuada calidad de la trama urbana generada, con sujeción a las exigencias contempladas en las ordenanzas municipales de la urbanización. En concreto, garantizar la accesibilidad universal y no discriminación, mediante la eliminación de barreras.

Estos objetivos serán de aplicación a aquellos instrumentos de desarrollo no contemplados en el POM, como por ejemplo los planes parciales de mejora (PPM).

Los objetivos concretos de cada uno de los instrumentos de planeamiento se reflejan en la correspondiente ficha individualizada.

CAPÍTULO 2.– FICHAS DE GESTIÓN EN SUB (OE+OD)

Artículo 80.– Fichas individualizadas de gestión urbanística en SUB

A continuación se incluyen las fichas-resumen individualizadas de cada ámbito de planeamiento en suelo urbanizable, en el que se establecen los parámetros urbanísticos a considerar.

De los datos consignados en las fichas tendrán carácter de máximo no rebasable el índice de intensidad edificatoria (IE, en m^2t/m^2s) y la densidad poblacional (DP, en hab/ha), que, además, tienen la consideración de parámetros de la ordenación estructural (OE).

Tendrán carácter de mínimo de obligado cumplimiento la superficie de cesiones dotacionales (DE y DV, en m^2s), que tienen la consideración de ordenación detallada (OD).

Si no se asume la ordenación detallada (OD) propuesta, el planeamiento de desarrollo, con las limitaciones del párrafo anterior, podrá modificar el viario local (SLDC) y/o modificar la ubicación de las cesiones dotacionales locales (SLDE y SLDV), así como proponer otras ordenanzas tipológicas de aplicación. Dichos cambios deberán ser debidamente justificados.

El contenido de las fichas se considerará susceptible de ser ajustado por el correspondiente planeamiento de desarrollo, no considerándose innovación de la ordenación en los supuestos establecidos en el apartado 2.1.9.2 de la NTP (Decreto 178/2010).

En concreto, será de aplicación el apartado anterior en caso de que se disponga de un levantamiento topográfico de mayor detalle que la cartografía utilizada en este Plan.

En ese caso la superficie total del ámbito podrá reajustarse, así como la superficie destinada a sistemas generales y sistemas locales, siempre que se mantengan las referencias a límites físicos establecidas en el Plan.

También podrá reajustarse el dato de edificabilidad absoluta (AO, en m^2t), siempre que se mantenga el coeficiente de edificabilidad relativa (IE, en m^2t/m^2s).

Como consecuencia de lo anterior, el aprovechamiento tipo (AT, en ua/m^2s) se verá afectado, y podrá recalcularse y reajustarse, pero la variación no podrá suponer una diferencia de más del 15 % respecto al área de reparto (AR) con menor aprovechamiento tipo (AT), de entre las que tengan el mismo uso global.

También como consecuencia de lo anterior, podrán reajustarse las reservas mínimas de suelo con destino dotacional público (SLDE y SLDV), y el número mínimo de plazas de aparcamiento, siempre que se justifique el cumplimiento de los estándares de calidad urbana exigidos en el artículo 31 del TRLOTAU y en el artículo 22 del RP.

La variación en el aprovechamiento objetivo ponderado (AO pond, en ua) y en el aprovechamiento tipo (AT, en ua/m^2s) podrá comportar una modificación en la cuota de participación en nuevas infraestructuras generales, así como en la cesión de aprovechamiento tipo a favor del Ayuntamiento (en aplicación del artículo 68 y 69 del TRLOTAU). Pero esa modificación sí se considerará innovación en el planeamiento y requerirá de la tramitación de una modificación puntual al POM, en la que se aplicará la metodología expuesta en la memoria justificativa del POM, con los parámetros actualizados, y se modificará la OE de todas las fichas de planeamiento de los ámbitos pendientes de desarrollar. En ausencia de una modificación puntual aprobada en ese sentido, se aplicarán los parámetros citados (participación en nuevas infraestructuras generales y cesión de aprovechamiento tipo a favor del Ayuntamiento) previstos en el POM.



SECTOR 1 DEL AR-A DE MONTEALEGRE DEL CASTILLO		
A.- Denominación del ámbito:		S-1-A
B.- Clasificación del SUB		Sector de Suelo Urbanizable
C.- Plano de situación:		Ver planos en páginas siguientes.
D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE):		
D.1.- Objetivos de la ordenación: Obtener los sistemas generales adscritos a estas áreas de reparto para la Corporación Municipal, a fin de mejorar y ampliar las dotaciones existentes. Obtener y acondicionar la parte correspondiente de SGDV adscrita.		
D.2.- Superficie total (con SG):		46.642 m ²
Sistemas generales existentes (ya obtenidos) en su interior:		
D.2.1.- Zonas verdes		0 m ²
D.2.2.- Equipamientos		0 m ²
D.2.3.- Red viaria (SGDC):		1.982 m ²
D.3.- Superficie de SG adscritos:		4.978 m ²
	Interiores	Exteriores
D.3.1.- Zonas verdes	0 m ²	2.911 m ²
D.3.2.- Equipamientos	0 m ²	0 m ²
D.3.3.- Red viaria (SGDC):	2.067 m ²	0 m ²
D.3.4.- Cuota de participación en nuevas infraestructuras generales:		10,57 %
D.4.- Superficie del ámbito (sin SG):		39.682 m ²
D.5.- Uso mayoritario:		Residencial(R)
D.6.- Edificabilidad máxima (IE) total:	16.634 m ² t	0,42 m ² /m ² s
D.7.- Densidad poblacional máxima:	400 hab	101 hab/ha
D.8.- Aprovechamiento objetivo	16.634 ua	0,372459 ua/m ² s
D.9.- Área de reparto y aprovechamiento tipo (AT):	AR-A	0,368859 ua/m ² s
D.10.- Cesión de aprovechamiento tipo:		11,2 %
D.11.- Fracción mínima de vivienda protegida:		30 %
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: En el Informe de Sostenibilidad Económica puede consultarse una estimación de dichos costes y la justificación de la cuota correspondiente en participación de nuevas infraestructuras generales. Se deberán aportar informes que acrediten que las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y depuración y energía eléctrica tienen capacidad suficiente para el incremento de consumo previsto. En caso de que dichas infraestructuras generales de servicios urbanos sean insuficientes, correrá a cargo del promotor el coste correspondiente a la ampliación o mejora necesaria. Se deberá comprobar la suficiencia de la concesión de recursos hídricos para el consumo previsto, así como la concesión de vertidos para el volumen previsto. El número estimado de viviendas en este ámbito es de 83. Es preceptiva la consulta a las administraciones titulares de las carreteras que pudieran verse afectadas; del mismo modo que a cualesquiera otras administraciones en el ámbito de sus competencias. Deberán soterrarse las líneas eléctricas aéreas que afecten al ámbito		
E.- Determinaciones de la Ordenación Detallada (OD):		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		
E.1.1.- Zonas verdes (SLDV):		4.092 m ²
E.1.2.- Equipamientos (SLDE):		3.345 m ²
E.1.3.- Aparcamientos	Privadas	250 plazas
	Públicas	125 plazas
	Púb.Accesib	4 plazas
E.1.4.- Red viaria (SLDC):		15.611 m ²
E.2.- Superficie de suelo neto lucrativo:		16.634 m ²
E.3.- Ordenanzas tipológicas o edificatorias de aplicación:	ADO	16.634 m ²
E.4.- Observaciones:		



SECTOR 2 DEL AR-A DE MONTEALEGRE DEL CASTILLO		
A.- Denominación del ámbito:		S-2-A
B.- Clasificación del SUB		Sector de Suelo Urbanizable
C.- Plano de situación:		Ver planos en páginas siguientes.
D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE):		
D.1.- Objetivos de la ordenación:		
Cambiar el uso global existente a residencial. Realizar las obras de urbanización precisas y consolidar la edificación. Obtener las cesiones pertinentes.		
D.2.- Superficie total (con SG):		39.892 m ²
Sistemas generales existentes (ya obtenidos) en su interior:		
D.2.1.- Zonas verdes		0 m ²
D.2.2.- Equipamientos		0 m ²
D.2.3.- Red viaria (SGDC):		0 m ²
D.3.- Superficie de SG adscritos:		0 m ²
	Interiores	Exteriores
D.3.1.- Zonas verdes	0 m ²	0 m ²
D.3.2.- Equipamientos	0 m ²	0 m ²
D.3.3.- Red viaria (SGDC):	0 m ²	0 m ²
D.3.4.- Cuota de participación en nuevas infraestructuras generales:		9,42 %
D.4.- Superficie del ámbito (sin SG):		39.892 m ²
D.5.- Uso mayoritario:		Residencial(R)
D.6.- Edificabilidad máxima (IE) total:	14.813 m ² t	0,38 m ² t/m ² s
D.7.- Densidad poblacional máxima:	356 hab	90 hab/ha
D.8.- Aprovechamiento objetivo	14.813 ua	0,371328 ua/m ² s
D.9.- Área de reparto y aprovechamiento tipo (AT):	AR-A	0,368859 ua/m ² s
D.10.- Cesión de aprovechamiento tipo:		10,9 %
D.11.- Fracción mínima de vivienda protegida:		30 %
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:		
<p>En el Informe de Sostenibilidad Económica puede consultarse una estimación de dichos costes y la justificación de la cuota correspondiente en participación de nuevas infraestructuras generales.</p> <p>Se deberán aportar informes que acrediten que las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y depuración y energía eléctrica tienen capacidad suficiente para el incremento de consumo previsto. En caso de que dichas infraestructuras generales de servicios urbanos sean insuficientes, correrá a cargo del promotor el coste correspondiente a la ampliación o mejora necesaria.</p> <p>Se deberá comprobar la suficiencia de la concesión de recursos hídricos para el consumo previsto, así como la concesión de vertidos para el volumen previsto. El número estimado de viviendas en este ámbito es de 74.</p> <p>Este sector no puede desarrollarse antes que el S-1-A y el S-3-A</p> <p>Es preceptiva la consulta a las administraciones titulares de las carreteras que pudieran verse afectadas; del mismo modo que a cualesquiera otras administraciones en el ámbito de sus competencias.</p> <p>Deberán soterrarse las líneas eléctricas aéreas que afecten al ámbito</p>		
E.- Determinaciones de la Ordenación Detallada (OD):		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		
E.1.1.- Zonas verdes (SLDV):		m ²
E.1.2.- Equipamientos (SLDE):		m ²
E.1.3.- Aparcamientos	Privadas	plazas
	Públicas	plazas
	Púb.Accesib	plazas
E.1.4.- Red viaria (SLDC):		m ²
E.2.- Superficie de suelo neto lucrativo:		m ²
E.3.- Ordenanzas tipológicas o edificatorias de aplicación:		m ²
E.4.- Observaciones:		
El P.O.M. no incluye ordenación detallada de este ámbito.		



SECTOR 3 DEL AR-A DE MONTEALEGRE DEL CASTILLO		
A.- Denominación del ámbito:		S-3-A
B.- Clasificación del SUB		Sector de Suelo Urbanizable
C.- Plano de situación:		Ver planos en páginas siguientes.
D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE):		
D.1.- Objetivos de la ordenación:		
<p>Urbanizar la zona existente entre el casco urbano actual y la carretera perimetral para crear suelo residencial. Obtener los sistemas generales adscritos a estas áreas de reparto para la Corporación Municipal, a fin de mejorar y ampliar las dotaciones existentes.</p>		
D.2.- Superficie total (con SG):		32.162 m ²
Sistemas generales existentes (ya obtenidos) en su interior:		
D.2.1.- Zonas verdes		0 m ²
D.2.2.- Equipamientos		0 m ²
D.2.3.- Red viaria (SGDC):		0 m ²
D.3.- Superficie de SG adscritos:		824 m ²
	Interiores	Exteriores
D.3.1.- Zonas verdes		0 m ²
D.3.2.- Equipamientos		0 m ²
D.3.3.- Red viaria (SGDC):		824 m ²
D.3.4.- Cuota de participación en nuevas infraestructuras generales:		7,38 %
D.4.- Superficie del ámbito (sin SG):		31.338 m ²
D.5.- Uso mayoritario:		Residencial(R)
D.6.- Edificabilidad máxima (IE) total:		11.604 m ² t 0,38 m ² /m ² s
D.7.- Densidad poblacional máxima:		279 hab 90 hab/ha
D.8.- Aprovechamiento objetivo		11.604 ua 0,360798 ua/m ² s
D.9.- Área de reparto y aprovechamiento tipo (AT):		AR-A 0,368859 ua/m ² s
D.10.- Cesión de aprovechamiento tipo:		8,0 %
D.11.- Fracción mínima de vivienda protegida:		30 %
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:		
<p>En el Informe de Sostenibilidad Económica puede consultarse una estimación de dichos costes y la justificación de la cuota correspondiente en participación de nuevas infraestructuras generales.</p> <p>Se deberán aportar informes que acrediten que las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y depuración y energía eléctrica tienen capacidad suficiente para el incremento de consumo previsto. En caso de que dichas infraestructuras generales de servicios urbanos sean insuficientes, correrá a cargo del promotor el coste correspondiente a la ampliación o mejora necesaria.</p> <p>Se deberá comprobar la suficiencia de la concesión de recursos hídricos para el consumo previsto, así como la concesión de vertidos para el volumen previsto.</p> <p>Haber construido el nuevo canal de defensa de avenidas, que desvíe el agua de escorrentía en episodios de inundación.</p> <p>El número estimado de viviendas en este ámbito es de 58.</p> <p>Es preceptiva la consulta a las administraciones titulares de las carreteras que pudieran verse afectadas; del mismo modo que a cualesquiera otras administraciones en el ámbito de sus competencias.</p> <p>Deberán soterrarse las líneas eléctricas aéreas que afecten al ámbito</p>		

E.- Determinaciones de la Ordenación Detallada (OD):		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		
E.1.1.- Zonas verdes (SLDV):		3.189 m ²
E.1.2.- Equipamientos (SLDE):		2.330 m ²
E.1.3.- Aparcamientos		Privadas 175 plazas Públicas 88 plazas Púb.Accesib 3 plazas
E.1.4.- Red viaria (SLDC):		6.479 m ²
E.2.- Superficie de suelo neto lucrativo:		19.340 m ²
E.3.- Ordenanzas tipológicas o edificatorias de aplicación:		AIS 11.604 m ²
E.4.- Observaciones:		



SECTOR 1 DEL AR-B DE MONTEALEGRE DEL CASTILLO		
A.- Denominación del ámbito:	S-1-B	
B.- Clasificación del	SUB	Sector de Suelo Urbanizable
C.- Plano de situación:	Ver planos en páginas siguientes.	
D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE):		
D.1.- Objetivos de la ordenación:		
<p>Urbanizar adecuadamente el acceso al núcleo desde CM-412, de manera que los conductores perciban la transición entre el suelo rústico y el suelo urbano. Proporcionar servicios urbanos a las numerosas construcciones presentes en su interior, que habrá que respetar en la medida de lo posible. Obtener y acondicionar la parte correspondiente de SGDVs adscritas.</p>		
D.2.- Superficie total (con SG):	51.095 m ²	
Sistemas generales existentes (ya obtenidos) en su interior:		
D.2.1.- Zonas verdes	0 m ²	
D.2.2.- Equipamientos	0 m ²	
D.2.3.- Red viaria (SGDC):	0 m ²	
D.3.- Superficie de SG adscritos:	12.168 m ²	
	Interiores	Exteriores
D.3.1.- Zonas verdes	0 m ²	10.984 m ²
D.3.2.- Equipamientos	0 m ²	0 m ²
D.3.3.- Red viaria (SGDC):	0 m ²	1.184 m ²
D.3.4.- Cuota de participación en nuevas infraestructuras generales:	14,49 %	
D.4.- Superficie del ámbito (sin SG):	38.927 m ²	
D.5.- Uso mayoritario:	Industrial (I)	
D.6.- Edificabilidad máxima (IE) total:	22.796 m ² t	0,59 m ² t/m ² s
D.7.- Densidad poblacional máxima:	0 hab	0 hab/ha
D.8.- Aprovechamiento objetivo	22.796 ua	0,446149 ua/m ² s
D.9.- Área de reparto y aprovechamiento tipo (AT):	AR-B	0,444279 ua/m ² s
D.10.- Cesión de aprovechamiento tipo:	13,3 %	
D.11.- Fracción mínima de vivienda protegida:	0 %	
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:		
<p>En el Informe de Sostenibilidad Económica puede consultarse una estimación de dichos costes y la justificación de la cuota correspondiente en participación de nuevas infraestructuras generales.</p> <p>Se deberán aportar informes que acrediten que las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y depuración y energía eléctrica tienen capacidad suficiente para el incremento de consumo previsto. En caso de que dichas infraestructuras generales de servicios urbanos sean insuficientes, correrá a cargo del promotor el coste correspondiente a la ampliación o mejora necesaria.</p> <p>Se deberá comprobar la suficiencia de la concesión de recursos hídricos para el consumo previsto, así como la concesión de vertidos para el volumen previsto.</p> <p>Es preceptiva la consulta a las administraciones titulares de las carreteras que pudieran verse afectadas; del mismo modo que a cualesquiera otras administraciones en el ámbito de sus competencias.</p> <p>Deberán soterrarse las líneas eléctricas aéreas que afecten al ámbito</p>		
E.- Determinaciones de la Ordenación Detallada (OD):		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		
E.1.1.- Zonas verdes (SLDV):	3.952 m ²	
E.1.2.- Equipamientos (SLDE):	1.966 m ²	
E.1.3.- Aparcamientos	Privadas	114 plazas
	Públicas	57 plazas
	Púb.Acesib	2 plazas
E.1.4.- Red viaria (SLDC):	10.213 m ²	
E.2.- Superficie de suelo neto lucrativo:	22.796 m ²	
E.3.- Ordenanzas tipológicas o edificatorias de aplicación:	IND.LIG	22.796 m ²
E.4.- Observaciones:		

SECTOR 2 DEL AR-B DE MONTEALEGRE DEL CASTILLO		
A.- Denominación del ámbito:		S-2-B
B.- Clasificación del SUB		Sector de Suelo Urbanizable
C.- Plano de situación:		Ver planos en páginas siguientes.
D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE):		
D.1.- Objetivos de la ordenación:		
<p>Consolidar el área industrial definida en la parte noroeste del núcleo, permitiendo un ligero crecimiento, complementario a la ampliación del polígono industrial. Proporcionar servicios urbanos a las numerosas construcciones presentes en su interior, que habrá que respetar en la medida de lo posible.</p>		
D.2.- Superficie total (con SG):		18.179 m ²
Sistemas generales existentes (ya obtenidos) en su interior:		
D.2.1.- Zonas verdes		0 m ²
D.2.2.- Equipamientos		0 m ²
D.2.3.- Red viaria (SGDC):		0 m ²
D.3.- Superficie de SG adscritos:		5.661 m ²
	Interiores	Exteriores
D.3.1.- Zonas verdes	0 m ²	5.661 m ²
D.3.2.- Equipamientos	0 m ²	0 m ²
D.3.3.- Red viaria (SGDC):	0 m ²	0 m ²
D.3.4.- Cuota de participación en nuevas infraestructuras generales:		5,07 %
D.4.- Superficie del ámbito (sin SG):		12.518 m ²
D.5.- Uso mayoritario:		Industrial (I)
D.6.- Edificabilidad máxima (IE) total:	7.981 m ² t	0,64 m ² /m ² s
D.7.- Densidad poblacional máxima:	0 hab	0 hab/ha
D.8.- Aprovechamiento objetivo	7.981 ua	0,439023 ua/m ² s
D.9.- Área de reparto y aprovechamiento tipo (AT):	AR-B	0,444279 ua/m ² s
D.10.- Cesión de aprovechamiento tipo:		11,6 %
D.11.- Fracción mínima de vivienda protegida:		0 %
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:		
<p>En el Informe de Sostenibilidad Económica puede consultarse una estimación de dichos costes y la justificación de la cuota correspondiente en participación de nuevas infraestructuras generales.</p> <p>Se deberán aportar informes que acrediten que las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y depuración y energía eléctrica tienen capacidad suficiente para el incremento de consumo previsto. En caso de que dichas infraestructuras generales de servicios urbanos sean insuficientes, correrá a cargo del promotor el coste correspondiente a la ampliación o mejora necesaria.</p> <p>Se deberá comprobar la suficiencia de la concesión de recursos hídricos para el consumo previsto, así como la concesión de vertidos para el volumen previsto.</p> <p>Deberán soterrarse las líneas eléctricas aéreas que afecten al ámbito</p> <p>Es preceptiva la consulta a las administraciones titulares de las carreteras que pudieran verse afectadas; del mismo modo que a cualesquiera otras administraciones en el ámbito de sus competencias.</p> <p>Haber construido el nuevo canal de defensa de avenidas, que desvíe el agua de escorrentía en episodios de inundación.</p>		
E.- Determinaciones de la Ordenación Detallada (OD):		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		
E.1.1.- Zonas verdes (SLDV):		1.253 m ²
E.1.2.- Equipamientos (SLDE):		626 m ²
E.1.3.- Aparcamientos	Privadas	40 plazas
	Públicas	20 plazas
	Púb.Accesib	1 plazas
E.1.4.- Red viaria (SLDC):		2.658 m ²
E.2.- Superficie de suelo neto lucrativo:		7.981 m ²
E.3.- Ordenanzas tipológicas o edificatorias de aplicación:	IND.LIG	7.981 m ²
E.4.- Observaciones:		



SECTOR 1 DEL AR-C DE MONTEALEGRE DEL CASTILLO		
A.- Denominación del ámbito:		S-1-C
B.- Clasificación del	SUB	Sector de Suelo Urbanizable
C.- Plano de situación:		Ver planos en páginas siguientes.
D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE):		
D.1.- Objetivos de la ordenación:		
<p>Ejecutar la parte correspondiente de ronda exterior oeste.</p> <p>Ejecutar la ampliación del polígono industrial, que permita fortalecer el desarrollo económico y empresarial del municipio, al tiempo que sirva de sustento para el desarrollo demográfico.</p> <p>Obtener y acondicionar la parte correspondiente de SGDV adscrita. Se situará junto al parque existente, de manera que se complementen las funciones comunitarias de unos y otros.</p>		
D.2.- Superficie total (con SG):		148.372 m ²
Sistemas generales existentes (ya obtenidos) en su interior:		
D.2.1.- Zonas verdes		0 m ²
D.2.2.- Equipamientos		0 m ²
D.2.3.- Red viaria (SGDC):		1.002 m ²
D.3.- Superficie de SG adscritos:		32.225 m ²
	Interiores	Exteriores
D.3.1.- Zonas verdes	0 m ²	3.500 m ²
D.3.2.- Equipamientos	0 m ²	0 m ²
D.3.3.- Red viaria (SGDC):	8.283 m ²	20.442 m ²
D.3.4.- Cuota de participación en nuevas infraestructuras generales:		38,48 %
D.4.- Superficie del ámbito (sin SG):		115.145 m ²
D.5.- Uso mayoritario:		Industrial (I)
D.6.- Edificabilidad máxima (IE) total:	60.540 m ² t	0,53 m ² /m ² s
D.7.- Densidad poblacional máxima:	0 hab	0 hab/ha
D.8.- Aprovechamiento objetivo	60.540 ua	0,410803 ua/m ² s
D.9.- Área de reparto y aprovechamiento tipo (AT):	AR-C	0,410803 ua/m ² s
D.10.- Cesión de aprovechamiento tipo:		5,1 %
D.11.- Fracción mínima de vivienda protegida:		0 %
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:		
<p>En el Informe de Sostenibilidad Económica puede consultarse una estimación de dichos costes y la justificación de la cuota correspondiente en participación de nuevas infraestructuras generales.</p> <p>Se deberán aportar informes que acrediten que las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y depuración y energía eléctrica tienen capacidad suficiente para el incremento de consumo previsto. En caso de que dichas infraestructuras generales de servicios urbanos sean insuficientes, correrá a cargo del promotor el coste correspondiente a la ampliación o mejora necesaria. Se deberá comprobar la suficiencia de la concesión de recursos hídricos para el consumo previsto, así como la concesión de vertidos para el volumen previsto.</p> <p>El estudio de impacto ambiental del Proyecto de Urbanización deberá contemplar la cercanía de zonas de movimiento de aves esteparias, estableciendo medidas preventivas y correctoras para evitar impactos ambientales sobre la fauna. Deberán soterrarse las líneas eléctricas aéreas que afecten al ámbito</p>		
E.- Determinaciones de la Ordenación Detallada (OD):		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		
E.1.1.- Zonas verdes (SLDV):		11.515 m ²
E.1.2.- Equipamientos (SLDE):		5.758 m ²
E.1.3.- Aparcamientos	Privadas	303 plazas
	Públicas	152 plazas
	Púb.Accesib	4 plazas
E.1.4.- Red viaria (SLDC):		11.385 m ²
E.2.- Superficie de suelo neto lucrativo:		86.487 m ²
E.3.- Ordenanzas tipológicas o edificatorias de aplicación:		
	IND.POL	60.540 m ²
E.4.- Observaciones:		



SECTOR 1 DEL AR-D DE MONTEALEGRE DEL CASTILLO		
A.- Denominación del ámbito:		S-1-D
B.- Clasificación del SUB		Sector de Suelo Urbanizable
C.- Plano de situación:		Ver planos en páginas siguientes.
D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE):		
D.1.- Objetivos de la ordenación:		
<p>Urbanizar adecuadamente el acceso al núcleo desde CM-412 (Ctra. Almansa), de manera que los conductores perciban la transición entre el suelo rústico y el suelo urbano.</p> <p>Ejecutar la parte correspondiente de ronda exterior oeste.</p>		
D.2.- Superficie total (con SG):		16.130 m ²
Sistemas generales existentes (ya obtenidos) en su interior:		
D.2.1.- Zonas verdes		0 m ²
D.2.2.- Equipamientos		0 m ²
D.2.3.- Red viaria (SGDC):		0 m ²
D.3.- Superficie de SG adscritos:		5.247 m ²
	Interiores	Exteriores
D.3.1.- Zonas verdes	0 m ²	0 m ²
D.3.2.- Equipamientos	0 m ²	0 m ²
D.3.3.- Red viaria (SGDC):	0 m ²	5.247 m ²
D.3.4.- Cuota de participación en nuevas infraestructuras generales:		5,68 %
D.4.- Superficie del ámbito (sin SG):		10.883 m ²
D.5.- Uso mayoritario:		Terciario (T)
D.6.- Edificabilidad máxima (IE) total:	8.935 m ² t	0,83 m ² /m ² s
D.7.- Densidad poblacional máxima:	0 hab	0 hab/ha
D.8.- Aprovechamiento objetivo	8.935 ua	0,553937 ua/m ² s
D.9.- Área de reparto y aprovechamiento tipo (AT):	AR-D	0,553937 ua/m ² s
D.10.- Cesión de aprovechamiento tipo:		10,0 %
D.11.- Fracción mínima de vivienda protegida:		0 %
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:		
<p>En el Informe de Sostenibilidad Económica puede consultarse una estimación de dichos costes y la justificación de la cuota correspondiente en participación de nuevas infraestructuras generales.</p> <p>Se deberán aportar informes que acrediten que las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y depuración y energía eléctrica tienen capacidad suficiente para el incremento de consumo previsto. En caso de que dichas infraestructuras generales de servicios urbanos sean insuficientes, correrá a cargo del promotor el coste correspondiente a la ampliación o mejora necesaria.</p> <p>Se deberá comprobar la suficiencia de la concesión de recursos hídricos para el consumo previsto, así como la concesión de vertidos para el volumen previsto.</p> <p>Deberán soterrarse las líneas eléctricas aéreas que afecten al ámbito</p> <p>Es preceptiva la consulta a las administraciones titulares de las carreteras que pudieran verse afectadas; del mismo modo que a cualesquiera otras administraciones en el ámbito de sus competencias.</p> <p>Haber construido el nuevo canal de defensa de avenidas, que desvie el agua de escorrentía en episodios de inundación.</p>		
E.- Determinaciones de la Ordenación Detallada (OD):		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		
E.1.1.- Zonas verdes (SLDV):		1.089 m ²
E.1.2.- Equipamientos (SLDE):		545 m ²
E.1.3.- Aparcamientos	Privadas	45 plazas
	Públicas	23 plazas
	Púb.Accessib	1 plazas
E.1.4.- Red viaria (SLDC):		3.292 m ²
E.2.- Superficie de suelo neto lucrativo:		5.957 m ²
E.3.- Ordenanzas tipológicas o edificatorias de aplicación:	TER	8.935 m ²
E.4.- Observaciones:		

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

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

CAPÍTULO 1. – GENERALIDADES

Artículo 81.– Introducción

Todo acto o uso que pueda autorizarse en suelo rústico deberá garantizar la no afección al medio ambiente. Para ello, se estará a lo dispuesto en la oportuna evaluación de impacto ambiental, que determinará los potenciales impactos que se puedan ocasionar sobre los elementos del entorno (el dominio público hidráulico y pecuario, la vegetación, la fauna, el suelo, la atmósfera, el paisaje, el patrimonio cultural, la economía local, las infraestructuras y equipamientos, etc.) y las medidas necesarias y vinculantes para reducir o mitigar la magnitud de dichos impactos hasta hacerlos compatibles.

En todo caso, y especialmente para aquellos proyectos no necesariamente sometidos a evaluación de impacto ambiental, por ser despreciable su afección al medio, se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.

Artículo 82.– Unidad mínima de cultivo

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 Montealegre del Castillo es:

- Secano: 2,50 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.

Artículo 83.– Condiciones para evitar la formación de nuevos núcleos de población

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, que serán regulados por una normativa específica que se incluye en otro apartado de estas normas, y en los que podrá aplicarse la DA 6.^a del RSR y la DA única de la ITP SR.

1.– Retranqueos

De acuerdo con lo señalado en el artículo 16.a del RSR las edificaciones en suelo rústico tendrán el carácter de aisladas.

Por otra parte, aplicando el artículo 16.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.– Formación de núcleo de población

En particular, de acuerdo al artículo 9.d 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 la siguiente condición:

- 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).
- Deberán cumplirse, Asimismo, las condiciones establecidas en el artículo 10.b del RSR.

Todo ello sin perjuicio del resto de condiciones establecidas en las presentes normas, en particular, de superficie mínima de finca; y de cualesquiera otras condiciones más restrictivas establecidas en la normativa urbanística vigente.

Artículo 84.– Condiciones que deben reunir las actuaciones urbanizadoras para ser viables en suelo rústico de reserva.

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.

Deberá seguirse lo estipulado en el artículo 39 del TRLOTAU, así como aportar el estudio de mercado mencionado en el artículo 54.2 y 64.7 del TRLOTAU; y cumplir cuantas disposiciones estén establecidas a este respecto por la normativa urbanística vigente en ese momento.

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

– 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.

– 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.

– 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 2.– NORMAS APLICABLES AL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Artículo 85.– Introducción

En el término municipal de Montealegre del Castillo tendremos como Normas de Protección que cumplir las siguientes:

Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental, Natural, Cultural, Paisajística o de Entorno.

– Norma de Protección Ambiental: SRNUEP-PAA.

– Norma de Protección Natural: SRNUEP-PAN.

– Norma de Protección Cultural: SRNUEP-PAC.

Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural.

– Norma de Protección Extractivo: SRNUEP-PEE.

Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos.

– Norma de Protección de Carreteras: SRNUEP-PIC.

– Norma de Protección de Infraestructuras: SRNUEP-PIL.

– Norma de Protección de Equipamientos: SRNUEP-PIE.

En los apartados posteriores de este capítulo vienen desarrolladas las distintas Normas de Protección e identificados los distintos parajes del término municipal a los que son de aplicación.

Las “claves” utilizadas se corresponden con los usos definidos en el artículo 11 del RSR.

Se entiende que el uso definido en el artículo 11.5 del RSR (“actividades asociadas a los anteriores usos”) se permite siempre que se permita el uso al que está asociado.

En aplicación del artículo 12 del RSR, los usos permitidos por el presente planeamiento en SRNUEP, lo son excepcionalmente, por darse las condiciones expresadas en el citado artículo .

No obstante lo anterior, deberá acreditarse expresamente en cada solicitud de calificación urbanística el cumplimiento de dichas condiciones, particularizadas a las características específicas del uso, actividad o acto pretendido y a los valores que motivan la clasificación como SRNUEP.

La autorización solo se emitirá bajo informes expresamente favorables tanto de la administración titular del bien demanial afectado, como de la administración local, que podrán imponer limitaciones y condicionantes, exigir la entrega de estudios, informes, documentación adicional, y/o iniciar un procedimiento de inspección y control.

Artículo 86.– Condiciones para terrenos que correspondan a varias categorías o subcategorías:

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 las categorías en las que se encuentre incluido.

– En todo caso y para todas las categorías, solo se autorizarán excepcionalmente aquellos usos que, además de estar permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable, sean autorizados expresamente por el Ayuntamiento y por todas y cada una de las administraciones competentes del bien demanial afectado.

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), se cumplirá lo especificado en el artículo 5.2. del RSR, por lo que prevalecerá (aunque no excluirá) la de mayor rango de protección, con el siguiente orden de preferencia:



Ambiental > Natural > Cultural > Paisajística

No obstante, a la hora de establecer su efectiva ordenación, serán tenidas en cuenta las necesidades de protección resultantes de las diferentes subcategorías que confluyan en él. Se cumplirá lo establecido en el primer párrafo de este artículo, para todas las subcategorías.

Artículo 87.– Protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno

1.– Norma de protección ambiental: SRNUEP-PAA cauces.

1.1.– Definición

Será de aplicación a todos los bienes de dominio público hidráulico y sus zonas de protección.

1.2.– Identificación

Esta Norma de Protección es de aplicación en el término municipal de Montealegre del Castillo a las siguientes zonas:

- Rambla de Agua Salada.
- Rambla del Rehoyo.
- Cañada de La Legua.
- Arroyo Arabí.
- Rambla de Las Atalayas.
- Rambla de La Pula.
- Rambla de Alcaraz.
- Rambla del Sacristán.
- Rambla de los Zurridores.
- Arroyo de La Perdiz.
- Arroyo de La Virgen.

Pero esta protección se amplía a otros cauces de menor importancia, todos ellos no permanentes, señalados en los planos.

Se incluyen en esta categoría de SRNUEP los terrenos comprendidos entre las líneas de policía de cada uno de estos cauces públicos, excepto en aquellos casos en los que un estudio hidrológico y de riesgo de avenidas (debidamente informado por el organismo de cuenca) haya determinado una anchura menor.

También se incluyen los terrenos incluidos en los perímetros de protección de captaciones de agua para abastecimiento de la población (300 m alrededor de cada pozo).

1.3.– Condiciones generales de uso

La administración competente de estos bienes demaniales es el organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica) que deberá autorizar expresamente cualquier uso en estas zonas.

1.4.– Condiciones de uso en zona de dominio público

En la zona de dominio público no se autorizará ningún uso, salvo los señalados en el artículo 50 del RDPH, y aquellos autorizados expresamente por el organismo de cuenca, mediante la pertinente concesión administrativa (título II del RDPH).

1.5.– Condiciones de uso en zona de servidumbre

Usos permitidos:

Clave 1.a) “Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados”.

Solamente se permitirán actos no constructivos alrededor del cauce como son las labores agrícolas para la propia explotación de la finca.

Clave 3) “Uso dotacional de titularidad pública”.

Se permitirán estos usos siempre y cuando se ajuste a lo definido en el artículo 7 del RDPH.

Usos prohibidos:

Los restantes.

1.6.– Condiciones de uso en zona de policía

Usos permitidos:

Clave 1) “Usos asociados al sector primario”

Clave 2) “Uso residencial familiar”

Clave 3) “Usos dotacionales de titularidad pública”



Clave 4) “Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada”, excepto las actividades extractivas y mineras (clave 4.a.i), que estarán prohibidas en esta clase de suelo.

Se permitirán todos esos usos definidos, siempre y cuando no afecten al dominio público ni al régimen de corrientes, lo cual deberá acreditarse.

Asimismo, deberán ajustarse a lo definido en los artículos 9, 10 y 11 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (en adelante, RDPH, RD 849/1986 y posteriores disposiciones legales que lo modifican).

Cualquier actuación en la zona de policía del dominio público hidráulico precisará autorización previa del correspondiente organismo de cuenca (artículo 78 y ss. del RDPH), debiéndose aportar, para ello, un estudio hidrológico y de riesgo de avenidas, que determinará la afección al régimen de corrientes y a terceros como consecuencia de la alteración de las escorrentías que comportaría la actuación planteada.

Dicho estudio hidrológico determinará la zona inundable (por las avenidas de T= 100 años y T= 500 años) en la que será de aplicación el artículo 30.– Dominio público hidráulico de las presentes normas.

Quedarán sometidos a lo dispuesto en el RDPH: La extracción de áridos, alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las construcciones de todo tipo y cualquier otro uso o actividad que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

También deberá garantizarse la no afección a la calidad de las aguas superficiales ni subterráneas.

Usos prohibidos:

Los restantes.

1.7.– Condiciones de uso en perímetros de protección de pozos

Usos permitidos:

Clave 1) “Usos asociados al sector primario”

Clave 2) “Uso residencial familiar”

Clave 3) “Usos dotacionales de titularidad pública”

Clave 4) “Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada”, excepto las actividades extractivas y mineras (clave 4.a.i), que estarán prohibidas en esta clase de suelo.

Se permitirán todos esos usos definidos, siempre y cuando no afecten a la calidad de las aguas subterráneas, lo cual deberá acreditarse.

Usos prohibidos:

Los restantes.

2.– Norma de protección ambiental: SRNUEP-PAA pecuario.

2.1.– Definición

Será de aplicación a todos los bienes de dominio público pecuario y sus zonas de protección.

2.2.– Identificación

Esta Norma de Protección es de aplicación en el término municipal de Montealegre del Castillo a las siguientes zonas:

– Cañada Real de los Serranos.

Se incluyen en esta categoría de SRNUEP una banda de anchura la nominal de la vía pecuaria, delimitada en el correspondiente deslinde y amojonamiento. Asimismo, se incluirá una zona de protección adicional de 5 m a cada lado de la vía pecuaria.

2.3.– Condiciones de uso

Condiciones generales:

La administración competente de estos bienes demaniales es la Consejería de Agricultura, que deberá autorizar expresamente cualquier uso en estas zonas.

Usos permitidos:

Clave 1.a) “Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados”.

En el dominio público pecuario se permiten únicamente los usos regulados en el artículo 29 y ss. de la Ley 9/2003, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha.

En la zona de protección de la vía (5 m a cada lado de la misma), se permitirán actos no constructivos únicamente 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.

Clave 3) “Usos dotacionales de titularidad pública”

Se permitirán siempre que no supongan actos constructivos. En el caso de infraestructuras de transportes, hídricas, de energía, telecomunicaciones, etc. tendrán que cruzar la vía pecuaria a distinto nivel (pasos inferiores, superiores, subterráneos o aéreos).

Clave 4.c) “Usos dotacionales de titularidad privada”

Se permitirán solo dotacionales de equipamientos de titularidad privada, siempre que no supongan actos constructivos. En el caso de infraestructuras de transportes, hídricas, de energía, telecomunicaciones, etc. tendrán que cruzar la vía pecuaria a distinto nivel (pasos inferiores, superiores, subterráneos o aéreos).

Usos prohibidos:

Los restantes.

3.– Norma de protección natural: SRNUEP-PAN espacios protegidos

3.1.– 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, los elementos geomorfológicos de protección especial, 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.

3.2.– Identificación

En el término municipal de Montealegre del Castillo no existen Espacios Naturales Protegidos según la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza.

Sin embargo, sí existen espacios incluidos en la RED Natura 2000 (Directivas 92/43/CEE y 299/147/CEE):

– En la parte Noroeste del término municipal de Montealegre del Castillo existen espacios incluidos la declaración de Zona de Especial Protección de las Aves (ZEPA) “Área Esteparia del Este de Albacete” (ZEPA ES0000153).

3.3.– Condiciones de uso

Condiciones generales:

La administración competente de estos bienes demaniales es la Consejería de Agricultura, que deberá autorizar expresamente cualquier uso en estas zonas.

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.

Deberá justificarse en todo caso que los usos autorizados no implican un cambio significativo de uso del suelo que pudiera afectar al medio ambiente.

En todo momento se estará a lo dispuesto en el artículo 14 y ss. de la Ley 9/1999.

Usos permitidos:

Clave 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 permiten siempre que las explotaciones sean respetuosas con el hábitat y el medio ambiente, en las condiciones que fije el organismo competente. Por ejemplo, en el caso de actos agrícolas, será de aplicación el artículo 14.2 de la Ley 9/1999; en el caso de actos forestales, el artículo 19 de dicha Ley; en el caso de actos cinegéticos, el artículo 21 de dicha Ley.

Clave 1.b) “Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras”.

Se permitirán cualquier tipo de acto no constructivo ya que la propia naturaleza del suelo lo requiere para su mantenimiento y explotación agrícola.

Clave 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”.

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.

Clave 2) “Uso residencial familiar”

Estas edificaciones se permitirán únicamente si están adscritas a la propia explotación agrícola, y son para

labores de vigilancia y mantenimiento de la misma Si bien, este uso solo se permitirá cuando no comprometan la conservación de los valores naturales que motivaron la designación de la Zona Sensible o Espacio Natural Protegido.

Clave 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.

El pertinente procedimiento de evaluación ambiental, en caso de ser necesario, determinará medidas correctoras o preventivas para garantizar la no afección al medio ambiente.

Clave 4.b) “Usos terciarios de titularidad privada”.

Solo se permitirán usos vinculados al estudio y disfrute del medio ambiente, aplicando unas condiciones estéticas propias del medio en que se pretende ubicar, pretendiendo integrarse lo más posible al medio rural.

Se permitirán Aulas de la Naturaleza, observatorios de aves, etc... siempre para ocio educativo.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 23 y 24 de la Ley 9/1999.

Clave 4.c) “Usos dotacionales de titularidad privada”.

Se permitirán si se justifica que su ubicación en estos terrenos es necesaria y justificada en los mismos.

En el caso concreto de líneas eléctricas aéreas, se estará a lo dispuesto en el RD 1432/2008.

Usos prohibidos:

Los restantes.

4.– Norma de protección natural: SRNUEP-PAN vegetación

4.1.– Definición

Será de aplicación a todos los terrenos que presenten Hábitats de Protección Especial y las formaciones boscosas naturales.

4.2.– Identificación

Esta Norma de Protección es de aplicación en el término municipal de Montealegre del Castillo a las siguientes zonas:

Hábitats de interés comunitario:

- Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga, código 4090.
- Matorrales arborescentes de *Junipeus* spp. (Coscojares), código 5210.
- Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea (lastonares), código 6220*.
- Bosques de galería de *Salix alba* y *Populus alba* (olmedas ibéricas orientales), código 92A0.
- Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion, código 6420.
- Pastizales salinos mediterráneos (*Juncetalia maritimi*), código 1410.

Hábitats de Protección Especial:

- Comunidades rupícolas no nitrófilas.
- Comunidades halófilas.

Se han identificado elementos geomorfológicos de protección especial (definidos por la Ley 9/1999).

- Lagunas y zonas endorreicas.

4.3.– Condiciones de uso

Condiciones generales:

La administración competente de estos bienes demaniales es la Consejería de Agricultura, que deberá autorizar expresamente cualquier uso en estas zonas.

En la solicitud deberá demostrarse que no se va a producir deterioro notable de la cubierta vegetal ni la tala indiscriminada e injustificada de ningún árbol.

Entre las medidas correctoras, deberá incluirse la reforestación de una superficie no inferior a la mitad del total de la finca, así como cumplir el resto de condiciones fijadas en el artículo 38 del RSR.

También deberán incluirse medidas para evitar el riesgo de producción y/o propagación de incendios forestales, en los términos que exija la administración competente, y según lo dispuesto en el artículo 58 de la Ley 3/2008 de Montes.

En todo momento se estará a lo dispuesto en el artículo 14 y ss. de la Ley 9/1999.

Usos permitidos:



Clave 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, 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.

Se permiten siempre que las explotaciones sean respetuosas con la vegetación natural, en las condiciones que fije el organismo competente. Por ejemplo, en el caso de actos agrícolas, será de aplicación el artículo 14.2 de la Ley 9/1999; en el caso de actos forestales, el artículo 19 de dicha Ley; en el caso de actos cinegéticos, el artículo 21 de dicha Ley.

Clave 1.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 los terrenos forestales.

Clave 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”.

En particular se permitirán:

- Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.
- Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

Estas edificaciones se permitirán si se justifica que son necesarias para la propia explotación y para el aprovechamiento de uso forestal.

Clave 2) “Uso residencial familiar”

Estas edificaciones se permitirán siempre y cuando estén adscritas a la propia explotación forestal, se sitúe en la zona menos productiva del terreno y tenga las funciones de vigilancia, custodia, etc... Si bien, este uso solo se permitirá cuando no se vean afectados hábitats de interés comunitario, hábitats o elementos geomorfológicos de formación especial u otras formaciones naturales protegidas.

Clave 3) “Usos dotacionales de titularidad pública”

Se permitirán siempre y cuando se justifique que es precisa su localización en este suelo, por ser necesarios para permitir el propio desarrollo y mantenimiento de las infraestructuras y por su propio interés público.

Clave 4.b) “Usos terciarios”

Solo se permitirán establecimientos de turismo rural, siempre y cuando se justifique que se sitúan en las zonas en que las formaciones vegetales se sitúan dispersas, no se altera ninguna de las especies colindantes y el emplazamiento de estos establecimientos es compatible en esa zona para la mejora y conservación de los terrenos que han sido protegidos.

Se permite la realización de aulas, centros de investigación, etc... realizadas por la propia Administración competente requiera para su mejor conservación.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 23 y 24 de la Ley 9/1999.

Clave 4.c) “Usos dotacionales de titularidad privada”

Se permitirán siempre y cuando se justifique que es precisa su localización en este suelo, por ser necesarios para permitir el propio desarrollo y mantenimiento de las infraestructuras.

Usos prohibidos:

Los restantes.

5.– Norma de protección cultural: SRNUEP-PAC

5.1.– 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 o Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico en el Planeamiento Urbanístico de Montealegre del Castillo, 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.

En caso de que un estudio arqueológico de detalle demostrase la ausencia de valores patrimoniales en cualquier terreno incluido en esta clase de suelo, se procedería a la desclasificación del mismo, por ausencia del motivo que indujo su protección.

5.2.– Identificación

En el término municipal de Montealegre del Castillo se aplica a los ámbitos de protección y al patrimonio etnográfico e industrial, identificados en la Carta arqueológica o Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico en el Planeamiento Urbanístico de Montealegre del Castillo y en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT).

5.3.– Condiciones de uso

Condiciones generales:

La administración competente de estos bienes demaniales es la Consejería de Educación, Cultura y Deportes-Dirección General de Patrimonio Cultural, 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 los artículos 27 y 48 de la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural de C-LM.

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.

En cualquier caso, la protección cultural de suelo rústico, en el caso de los bienes etnológicos e industriales, no se extiende a la totalidad de la parcela en la que se ubican dichos bienes, sino únicamente a un perímetro de 15 metros en torno a los elementos identificados.

Usos permitidos:

Clave 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.

Clave 1.b) “Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras”.

Se permitirán entendiéndose que estas instalaciones son justificadamente necesarias para la explotación de los terrenos de uso agrícola.

Clave 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.

Clave 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.

Clave 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.

Clave 4) “Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada”, excepto la subclave “actividades extractivas y mineras” (clave 4.a.i).

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 88.– Protección estructural

1.– Norma de protección extractivo: SRNUEP-PEE

1.1.– Definición

Debe cumplir esta Norma de Protección, el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural que presente una alta potencialidad de aprovechamiento por razón de su carácter extractivo.

1.2.– Identificación

En el municipio de Montealegre del Castillo se incluyen en esta categoría los terrenos en los que ya existe una explotación minera, cantera o de extracción de áridos para la construcción, con un derecho minero reconocido y autorizado, debidamente inscrito en el catastro minero.

Las actividades extractivas y mineras que coinciden con los derechos mineros actualmente autorizados se clasifican como suelo rústico no urbanizable de especial protección estructural extractivo (SRNUEP-PEE) y se muestra en los planos de ordenación.

Se permite la ampliación de las canteras ya existentes o la implantación de nuevas canteras siempre que cumplan los siguientes requisitos establecidos en el artículo 45 de estas normas.

1.3.– Condiciones de uso

Condiciones generales:

La administración competente de estos bienes demaniales es la Consejería de Fomento-Dirección General de Industria, Energía y Minas, que deberá autorizar expresamente cualquier uso en estas zonas.

Aun cuando lo autorice la Consejería competente en esa materia, esta podrá exigir establecer medidas concretas para garantizar la protección del rendimiento de las explotaciones.

Asimismo, la Consejería competente en materia de protección del medioambiente también podrá exigir medidas concretas para evitar impactos sobre el paisaje o el medio ambiente, a través de la oportuna evaluación de impacto ambiental.

En concreto, será necesario que la entidad titular de la explotación garantice el sellado, acondicionamiento paisajístico y reforestación de aquellos frentes de cantera abandonados o en desuso, estando prohibido que se mantengan estos frentes abiertos al descubierto, debido al fuerte impacto visual sobre el paisaje del suelo rústico.

Usos permitidos:

Clave 1) “Usos asociados al sector primario”

Se permitirán ya que son necesarias para la propia explotación del uso agrícola.

Clave 3) “Usos dotacionales de titularidad pública”.

Se permitirán siempre y cuando se justifique que es precisa su localización en este suelo, por el propio interés público de los mismos.

Clave 4.a) “Usos industriales”.

Se permitirán por ser necesarios para la explotación de la propia instalación extractiva.

Clave 4.c) “Usos dotacionales de titularidad privada”.



Solo se permitirán los dotacionales de titularidad privada, siempre y cuando se justifique que es precisa su localización en este suelo, por el propio interés público de los mismos.

Usos prohibidos:

Los restantes.

Artículo 89.– Protección de infraestructuras y equipamientos

1.– Norma de protección de carreteras: SRNUEP-PIC

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 una carretera existente o prevista.

1.2.– Identificación

La zona de dominio público y servidumbre de las siguientes carreteras, así como la zona comprendida entre las líneas de edificación de los tramos de variante: CM-412; CM-3209; AB-302; salvo que merezcan la consideración de travesías.

1.3.– Condiciones generales de uso

La administración competente de estos bienes demaniales es:

– La Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento, para el caso de la CM-412, y la CM-3209.

– La Excma. Diputación de Albacete, para el caso de la AB-302.

Estas administraciones titulares de la vía deberán autorizar expresamente cualquier uso en estas zonas.

En las zonas de afección y en la banda delimitada por las líneas de edificación, que no se encuentren dentro del ámbito de aplicación de esta norma SRNUEP-PIC, por estar clasificadas como suelo rústico de reserva (SRR), se permitirán los usos definidos en la “Norma del Suelo Rústico de Reserva” de estas normas, con las limitaciones establecidas por la ley de carreteras.

1.4.– Condiciones de uso en zona de dominio público

Se prohíben todos los usos, salvo los señalados en el artículo 23 de la Ley 9/1990 y en el artículo 21 de la Ley 25/1988, cuando estén expresamente autorizados por la administración titular de la vía.

1.5.– Condiciones de uso en zona de servidumbre

Estas condiciones de uso se aplicarán a las zonas de servidumbre de las carreteras, pero también, en el caso de variantes de población, a las bandas delimitadas exteriormente por las líneas de edificación, que se clasifican como SRNUEP.

Usos permitidos:

Clave 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 permiten actividades tales como arar, labrar, rulear, cosechar, etc... siempre y cuando la finca de uso agrícola esté incluida en la zona de servidumbre, y la administración titular lo permita.

Clave 3) “Usos dotacionales de titularidad pública”

En el caso de los usos dotacionales de titularidad pública, se permitirán los usos, actos o actividades dotacionales de titularidad pública, que sean imprescindibles por el servicio de interés general, siempre y cuando sean autorizados por la propia Administración titular de la vía.

La Administración titular solo podrá autorizar aquellas obras y usos que sean compatibles con la seguridad vial (artículo 25.2 de la Ley 9/1990).

La Administración titular podrá utilizar o autorizar la utilización de esta zona para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades relacionadas directamente con la construcción, conservación y gestión de la carretera, (artículo 25.3 de la Ley 9/1990)

Usos prohibidos:

Serán prohibidos todos los restantes.

2.– Norma de protección de infraestructuras generales de servicios: SRNUEP-PII

2.1.– Definición

Corresponden a esta categoría aquellos suelos en los que es necesaria la preservación de su funcionalidad por razón de su carácter de albergar una infraestructura general relacionada con los servicios urbanos, ya sea existente o como reserva para futuras ampliaciones.

2.2.– Identificación

Se incluyen en esta categoría:

Energía:

- Líneas eléctricas aéreas de alta y media tensión.
- Subestaciones eléctricas.
- Parques eólicos.
- Centrales solares.

2.3.- Condiciones de uso

Condiciones generales:

En todos los casos la administración o entidad titular de estos bienes deberá autorizar expresamente cualquier uso en estas zonas.

Usos permitidos:

Clave 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 permiten actividades tales como arar, labrar, rulear, cosechar, etc... siempre y cuando no se afecte a la infraestructura.

Clave 3) "Usos dotacionales de titularidad pública"

En el caso de los usos dotacionales de titularidad pública, se permitirán los usos, actos o actividades dotacionales, que estén expresamente autorizados por la administración o entidad titular de la infraestructura.

Clave 4.c) "Usos dotacionales de titularidad privada"

En el caso de los usos dotacionales de titularidad privada, se permitirán los usos, actos o actividades dotacionales, que estén expresamente autorizados por la administración o entidad titular de la infraestructura.

Usos prohibidos:

Serán prohibidos todos los restantes.

CAPÍTULO 3.- NORMAS APLICABLES AL SUELO RÚSTICO DE RESERVA

Artículo 90.- Norma del suelo rústico de reserva

1.- Definición

Esta norma afectará al suelo clasificado como Suelo Rústico de Reserva (SRR).

2.- Identificación

El suelo del término municipal que no se ha clasificado como suelo urbano (SU), urbanizable (SUB) ni como suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP) se clasifica como suelo rústico de reserva (SRR). En los planos de ordenación se puede ver esta delimitación.

3.- Condiciones de uso

Condiciones generales:

Serán de aplicación las condiciones generales de uso y edificación definidas en los capítulos 1 y 2 de este título II.

Las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, deben cumplir unas condiciones y requisitos de cumplimiento inexcusable que vienen indicadas en los artículos 14 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 formación 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.

En suelo rústico de reserva se deberá asegurar lo descrito en el artículo 10 del RSR, que establece unas garantías que deben cumplir las construcciones en suelo rústico.

Usos permitidos:

Clave 1) "Usos asociados al sector primario".

Se permiten por ser los usos característicos del suelo rural.

En el caso de usos ganaderos, deberán situarse a más de 2.000 m del núcleo residencial más próximo.

Clave 2) "Uso residencial familiar".

Se permiten siempre que se cumplan los requisitos de la ITP SR y se asegure la preservación de carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de núcleos de población.



Clave 3) “Usos dotacionales de titularidad pública”.

Se permitirán siempre y cuando se justifique que es precisa su localización en este suelo, por el propio interés público de los mismos.

Clave 4.a) “Usos industriales”.

De manera excepcional se permitirán estos usos industriales.

Para su autorización deberá acreditarse la necesidad de emplazamiento en suelo rústico, por 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.

Las actividades extractivas y mineras que coinciden con los derechos mineros actualmente autorizados se clasifican como suelo rústico no urbanizable de especial protección estructural extractivo (SRNUEP-PEE) y se muestra en los planos de ordenación.

Se permite la ampliación de las canteras ya existentes o la implantación de nuevas canteras siempre que cumplan los siguientes requisitos establecidos en el artículo 45 de estas normas.

En particular, se permitirán en esta clase de suelo las actividades industriales molestas, insalubres, nocivas y/o peligrosas para las cuales no existen medidas correctoras para hacerlas compatibles con el uso residencial o industrial, debiendo emplazarse a más de 2.000 m del núcleo residencial más próximo.

En cuanto a las actividades industriales y productivas clasificadas, y a los depósitos de residuos, solo podrán implantarse a más de 2.000 m del núcleo residencial más próximo, y nunca en las partes altas del término municipal, para evitar impactos paisajísticos inaceptables. Para ello, en la oportuna licencia, deberá presentarse un estudio de cuencas visuales que justifique el bajo impacto paisajístico, haciendo especial hincapié en el paisaje visible desde los núcleos de población, desde el castillo de Montealegre, y desde las carreteras.

Clave 4.b) “Usos terciarios”.

Se permiten siempre que se cumplan los requisitos de la ITP SR y se asegure la preservación de carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de núcleos de población.

Clave 4.c) “Usos dotacionales de titularidad privada”.

Se permitirán siempre y cuando se justifique que es precisa su localización en este suelo, por el propio interés público de los mismos.

Usos prohibidos:

Los restantes.

4.– Licencia municipal

Las actividades, usos, actos y construcciones que vayan a realizarse en suelo rústico de reserva, tal y como especifica el artículo 39 del RSR, precisarán para su legitimación licencia municipal, con la única excepción de los actos no constructivos precisos para su utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén destinados.

5.– Calificación urbanística en SRR

Las obras que requieran calificación urbanística previa a la licencia municipal en el suelo rústico de reserva, serán las determinadas en el artículo 37 del RSR.

- Dotacionales de titularidad privada.
- Relativas a usos industriales, terciarios, y dotacionales de titularidad privada.
- Usos adscritos al sector primario que no impliquen transformación de productos, cuando rebasen la altura de 6 metros al alero.

Podrá darse el caso de que la calificación urbanística se entienda implícita, tal y como se determina en los artículos 37.3 y 37.4 del RSR, estos casos son:

- Proyectos de obras y servicios de titularidad pública.

Algunos casos de proyectos de obras y servicios de titularidad privada como son:

- Instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica.
- Instalaciones fijas de radiocomunicaciones con sistemas radiantes, con ciertas condiciones, con frecuencia entre 10 Khz y 300 Ghz.

Deberán cumplir los requisitos sustantivos del artículo 29 del RSR.

TÍTULO VIII: NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN

Este título VIII, en su totalidad, incluye normas pertenecientes a la ordenación estructural (OE).

Artículo 91.– Remisión a las ordenanzas municipales de la urbanización

En las ordenanzas municipales de la urbanización (documentación adicional, anexa al Plan de Ordenación Municipal pero que no forma parte integrante del mismo) se regulan los siguientes aspectos:

– Condiciones generales que deben reunir los proyectos de urbanización, así como a su procedimiento de aprobación.

– Condiciones generales de ejecución y recepción de las obras de urbanización.

– Condiciones de diseño y ejecución que deben reunir las obras de urbanización de la red viaria, de abastecimiento de agua, de saneamiento y depuración, de suministro de energía eléctrica, en media y baja tensión, de alumbrado público, de gas y de telecomunicaciones.

– Condiciones de diseño y ejecución que deben reunir las obras de acondicionamiento, ajardinamiento y plantación en la red viaria, espacios libres y zonas verdes, así como la instalación de mobiliario urbano.

TÍTULO IX: NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES

Este título IX, en su totalidad, incluye normas pertenecientes a la ordenación estructural (OE).

CAPÍTULO I.– REGULACIÓN DE OBRAS Y ACTIVIDADES

Artículo 92.– Licencias urbanísticas

1.– Actos sujetos

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 actos del artículo 165.1 del TRLOTAU; así como cualesquiera actos en los que sea precisa la evaluación de impacto ambiental (identificados en los anexos I y II de la Ley 4/2007 de Evaluación Ambiental).

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.

2.– Normativa aplicable

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 Ordenación Municipal, así como las establecidas en los distintos planes que lo desarrollen. Asimismo, se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.

3.– Requisitos generales para la edificación

El ejercicio de la facultad edificatoria estará sometido al cumplimiento de las previsiones contenidas en este Plan de Ordenación Municipal 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.

4.– Licencias de usos y actividades

En el artículo 169 y siguientes del TRLOTAU se especifica lo relacionado con los usos y actividades sujetos a obtención de licencia, así como procedimientos, plazos y trámites a seguir. También se especifica el contenido de estas licencias y la responsabilidad de los técnicos redactores de proyectos.

5.– Documentación exigible

Según el tipo de obra a realizar se incorporará, junto con la solicitud de licencia, los documentos técnicos necesarios para describir las obras, justificar las alternativas escogidas, mostrar el resultado pretendido y presupuestar su coste.

5.1.– Obras o proyectos de urbanización:

Si son para el desarrollo íntegro de las previsiones de este Plan de Ordenación Municipal 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.

5.2.– 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.

5.3.– 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 estas Normas Urbanísticas, incluirán las obras necesarias para el cumplimiento de estas según lo señalado.

5.4.– 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.

5.5.– 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.

6.– Cédula urbanística

El Ayuntamiento podrá crear un 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 recomendable su creación para las fincas situadas donde se vaya a aplicar cualquiera de los sistemas de actuación señalados en el TRLOTAU.

Artículo 93.– 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 de 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 Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre (RAMINP) y a la Normativa posterior que lo desarrolla, así como a la verificación del cumplimiento de la Ley 37/2003 del Ruido y de la Ordenanza municipal de ruido/ medio ambiente aplicable.

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.

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.

Suficientemente documentado el planeamiento aquí reflejado referente al término municipal de Montealegre del Castillo (Albacete), se eleva el presente Plan de Ordenación Municipal a los organismos competentes para su aprobación.

Albacete, noviembre de 2012. Revisado en julio de 2015. Fernández-Pacheco Ingenieros, S.L.

ANEXO I
FICHAS DE ZOUS

ZOU 1 DE MONTEALEGRE DEL CASTILLO			
A.- Denominación del ámbito:			MO R EAV
B.- Clasificación del suelo:			SU / SUB
C.- Plano de situación:			Ver planos de ordenación
D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE):			
D.1.- Objetivos de la ordenación:			
D.2.- Superficie total (con SG):			431.396 m ²
D.3.- Superficie de SG:			102.208 m ²
	D.3.1.- Zonas verdes (SGDV):		12.668 m ²
	D.3.2.- Equipamientos (SGDE):		52.052 m ²
	D.3.3.- Red viaria (SGDC):		37.489 m ²
D.4.- Superficie del ámbito (sin SG):			329.188 m ²
D.5.- Uso mayoritario:			Residencial (R)
D.6.- Edificabilidad máxima (AO; IE) total:	326.042 m ² t		1,00 m ² t/m ² s
D.7.- Densidad poblacional máxima (DP):	4.985 hab		151 hab/ha



ZOU 2 DE MONTEALEGRE DEL CASTILLO		
A.- Denominación del ámbito:		MO R EA
B.- Clasificación del suelo:		SU / SUB
C.- Plano de situación:		Ver planos de ordenación
D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE):		
D.1.- Objetivos de la ordenación:		
D.2.- Superficie total (con SG):		215.854 m ²
D.3.- Superficie de SG:		18.890 m ²
D.3.1.- Zonas verdes (SGDV):	2.911 m ²	
D.3.2.- Equipamientos (SGDE):	0 m ²	
D.3.3.- Red viaria (SGDC):	15.979 m ²	
D.4.- Superficie del ámbito (sin SG):		196.964 m ²
D.5.- Uso mayoritario:		Residencial (R)
D.6.- Edificabilidad máxima (AO; IE) total:	101.649 m ² t	0,52 m ² /m ² s
D.7.- Densidad poblacional máxima (DP):	1.914 hab	97 hab/ha

ZOU 3 DE MONTEALEGRE DEL CASTILLO		
A.- Denominación del ámbito:		MO I EAV
B.- Clasificación del suelo:		SU / SUB
C.- Plano de situación:		Ver planos de ordenación
D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE):		
D.1.- Objetivos de la ordenación:		
D.2.- Superficie total (con SG):		127.183 m ²
D.3.- Superficie de SG:		22.528 m ²
D.3.1.- Zonas verdes (SGDV):	16.645 m ²	
D.3.2.- Equipamientos (SGDE):	0 m ²	
D.3.3.- Red viaria (SGDC):	5.883 m ²	
D.4.- Superficie del ámbito (sin SG):		104.655 m ²
D.5.- Uso mayoritario:		Industrial (I)
D.6.- Edificabilidad máxima (AO; IE) total:	78.584 m ² t	0,76 m ² /m ² s
D.7.- Densidad poblacional máxima (DP):	0 hab	0 hab/ha



ZOU 4 DE MONTEALEGRE DEL CASTILLO		
A.- Denominación del ámbito:		PI I EA
B.- Clasificación del suelo:		SU / SUB
C.- Plano de situación:		Ver planos de ordenación
D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE):		
D.1.- Objetivos de la ordenación:		
D.2.- Superficie total (con SG):		270.969 m ²
D.3.- Superficie de SG:		39.571 m ²
D.3.1.- Zonas verdes (SGDV):	3.500 m ²	
D.3.2.- Equipamientos (SGDE):	0 m ²	
D.3.3.- Red viaria (SGDC):	36.071 m ²	
D.4.- Superficie del ámbito (sin SG):		231.398 m ²
D.5.- Uso mayoritario:		Industrial (I)
D.6.- Edificabilidad máxima (AO; IE) total:	120.431 m ² t	0,53 m ² /m ² s
D.7.- Densidad poblacional máxima (DP):	0 hab	0 hab/ha

ZOU 5 DE MONTEALEGRE DEL CASTILLO		
A.- Denominación del ámbito:		MO T EA
B.- Clasificación del suelo:		SUB
C.- Plano de situación:		Ver planos de ordenación
D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE):		
D.1.- Objetivos de la ordenación:		
D.2.- Superficie total (con SG):		16.130 m ²
D.3.- Superficie de SG:		5.247 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):	5.247 m ²	
D.4.- Superficie del ámbito (sin SG):		10.883 m ²
D.5.- Uso mayoritario:		Terciario (T)
D.6.- Edificabilidad máxima (AO; IE) total:	8.935 m ² t	0,83 m ² /m ² s
D.7.- Densidad poblacional máxima (DP):	0 hab	0 hab/ha

En Montealegre del Castillo a 23 de octubre de 2015.–El Alcalde, Sinforiano Montes Sánchez.

21.505